



BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Siedlungsanalyse Gempen

22. April 2025

Wozu eine Siedlungsanalyse

Leitmotiv Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin)

Voraussetzung: Auseinandersetzung mit Bestand

- Wieviel Potenzial?
- Wo sind Potenziale?
- Welche Nutzungen?
- Welche baulichen Interventionen?

Siedlungsentwicklung nach Innen ist seit der Revision des eidg. Raumplanungsgesetzes (Volksabstimmung 2014) das Prinzip, das Kantone und Gemeinden verfolgen müssen. Die bauliche Entwicklung soll innerhalb des bestehenden Siedlungsraums erfolgen. Das setzt eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der bestehenden Siedlungsstruktur voraus. Die Siedlungsanalyse soll aufzeigen, wo Potenziale bestehen (und wo nicht), welche Nutzungen an diesen Orten Sinn machen und mit welchen gestalterischen und baulichen Massnahmen darauf eingegangen wird. Strategien dienen zur Definition des Erneuerungsbedarfs der Raumplanungsinstrumente (Zonenplan, Bauordnung).

Der Kanton Solothurn hat für die Gemeinden einen Leitfaden für die Siedlungsentwicklung nach innen herausgegeben, auf den sich die Siedlungsanalyse abstützt.



Vorgehen Siedlungsanalyse

Quantitativ: Verfügbare Flächen- und Verdichtungspotenziale

Qualitativ: Ortsbauliche Struktur als Rahmen für Entwicklung

Ziele:

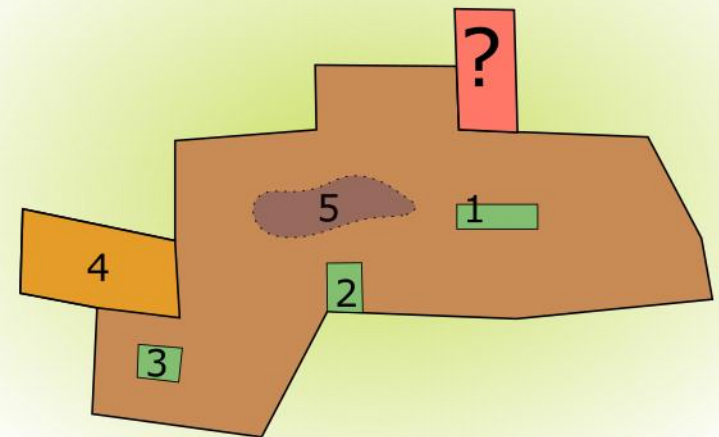
- Abstimmung Handlungsbedarf/Möglichkeiten
- Ortsverträglichkeit

Die quantitative Siedlungsanalyse weist aus, wie viele Potenziale für die bauliche Entwicklung (Parzellen, Flächen) noch zur Verfügung stehen. Beurteilt wird ebenfalls das demografische und bauliche Verdichtungspotenzial der bebauten Parzellen.

Die qualitative Siedlungsanalyse zeigt die Eigenschaften der bestehenden ortsbaulichen Substanz auf. Die Erkenntnisse dienen der Bestimmung des Potenzials (Ausnützung, Form, Nutzungen und Nutzungsdurchmischung). Ziel ist die Ortsverträglichkeit der Entwicklungen und Eingriffe.

Die erkannten Reserven und Potenziale werden mit den erkannten Bedürfnissen und demographischen Wachstumsannahmen zur Eruierung des Fassungsvermögens überlagert.

	+m2	+ Anz. EW
1		
2		
3		
4		
5		



Strategische Stossrichtungen SEin

Erhalten

Erneuern

Weiterentwickeln

Umstrukturieren

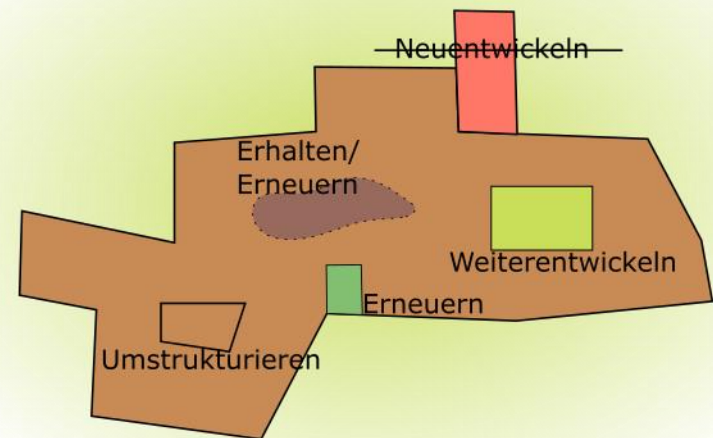
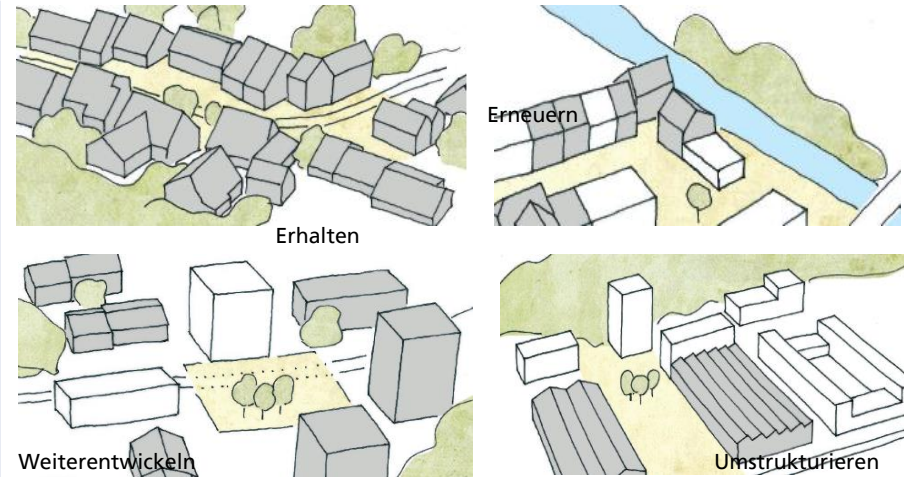
Neuentwickeln

Der kantonale Leitfaden definiert vier strategische Stossrichtungen der Siedlungsentwicklung nach Innen:

- Erhalten: die Substanz so unterhalten, dass sie ohne wesentliche Eingriffe weiterhin gemäss aktuellen Bedürfnissen bewohn- und benutzbar bleibt
- Erneuern: die Substanz mit Um- und Anbauten, leichten Änderungen und ggf. Neubauten, jedoch ohne gebäudetypologische Übersteuerung so anpassen, dass sie aktuellen Bedürfnissen entspricht (neue Wohnformen, Energie...); Baulücken schliessen
- Weiterentwickeln: Noch unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungskörpers entwickeln, ggf. mit typologischer Erneuerung
- Umstrukturieren: Obsolete Nutzungen neuen Entwicklungen zuführen; ggf. Zonenmutationen

Die Strategie des Neuentwickelns soll erst angewandt werden, wenn die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft sind.

Neuentwickeln: Siedlungsflächen am Rand oder ausserhalb des Siedlungskörpers entwickeln (= Siedlungsentwicklung nach aussen): möglichst zu vermeiden



→ Erläuterungen/Beispiele: s. Anhang

Inhalte der quantitativen Siedlungsanalyse

Baulandreserven

Bebauungsdichte

Fassungsvermögen

Vorbemerkung:

Die folgenden Zusammenstellungen zeigen das rechnerische Potenzial an Flächen und Einwohner/innen auf. Jedes Potenzial muss jeweils im Einzelfall auf seine Zweckmässigkeit geprüft werden.

Baulandreserven

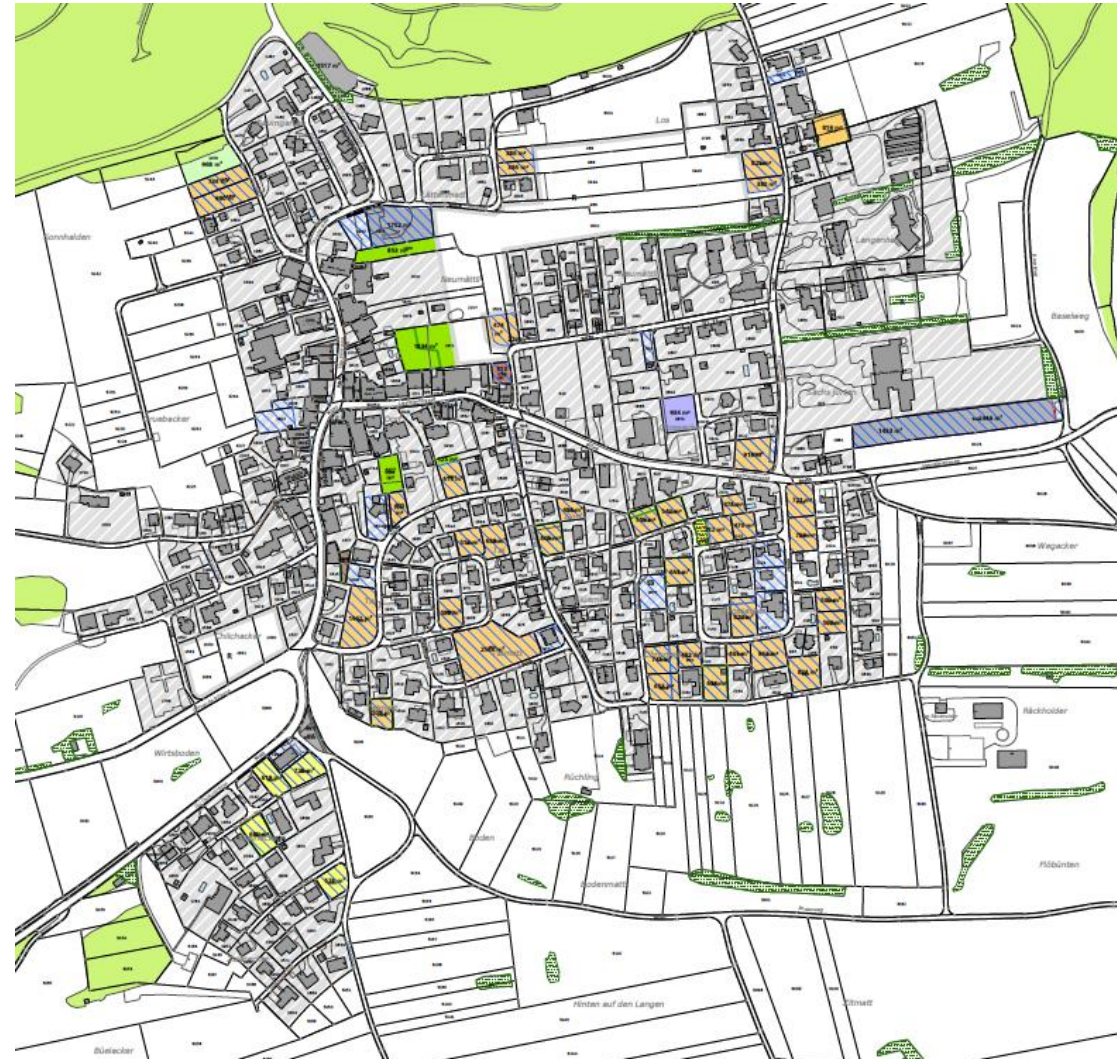
Grosszügige Flächen Attraktive Parzellen

Gempen verfügt über grossflächige Baulandreserven, insbesondere in der Wohnzone südöstlich des Ortskerns. Auch bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind Reserven vorhanden (für Schulanlage vorgesehen).

Bauzonen nicht überbaut [Fläche in m²]

Einzelparzellen	Flächen > 2'500 m ²	Total	
2'601	2'601	2'601	Unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
23'249	2'563	25'812	Wohnzone, 2-geschossig, reduziert
498		498	Wohnzone, 2-geschossig
26'348	2'563	28'911	Kernzone
			Total
934		934	Unbebaute Arbeitszonen
			Gewerbezone ohne Wohnen
3'759	3'879	7'638	Unbebaute Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
			Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
3'419		3'419	Unbebaute Freihaltezonen
			Freihaltezone
968		968	Waldrandschutzzone

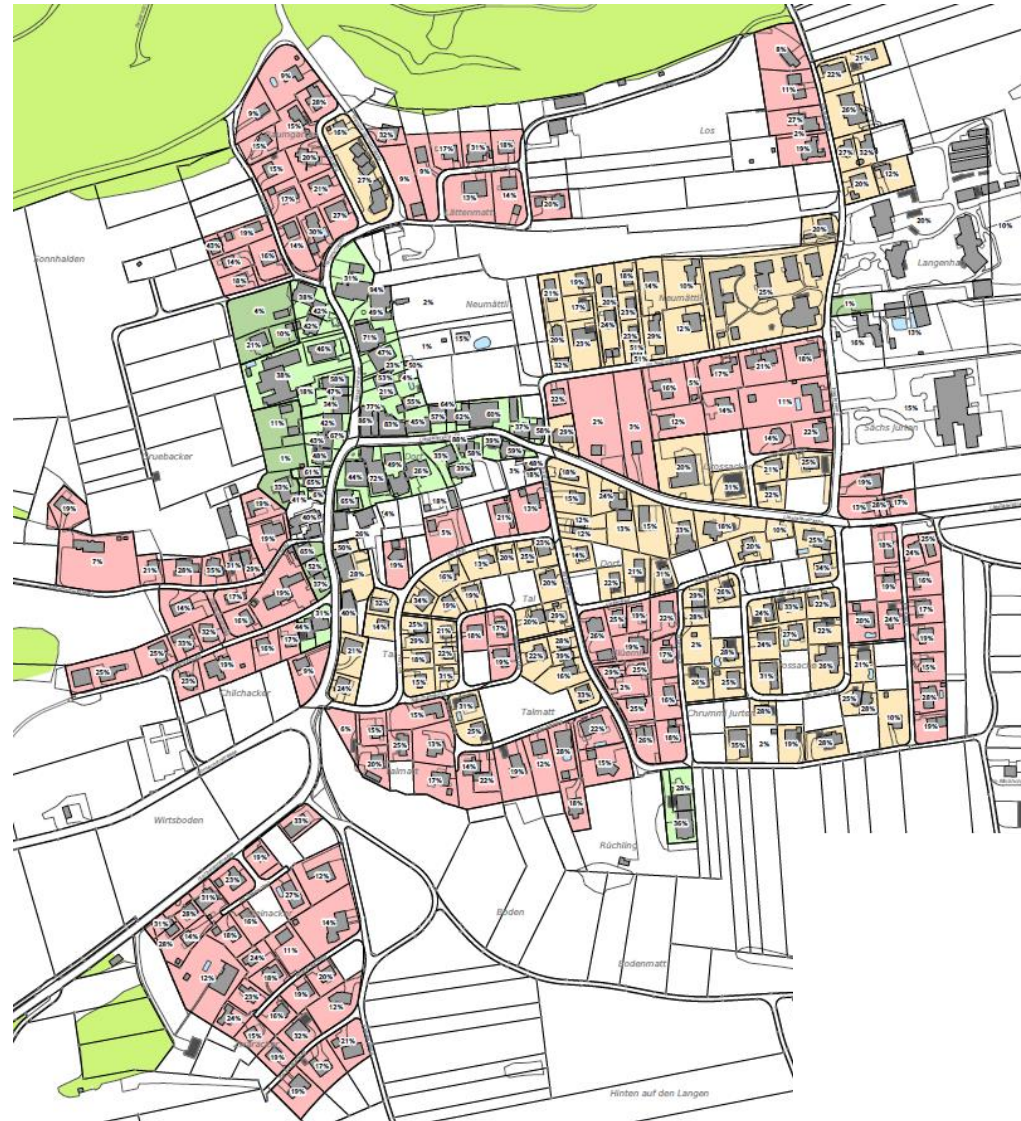
(Stand Juli 2022, seither 2 neue Bauvorhaben (GB Nrn. 955 und 1947))



Niedrige Dichte in der Wohnzone
Höhere Dichte in der Kernzone

Insbesondere in der Wohnzone ist von erheblichem baulichen Verdichtungspotenzial auszugehen.

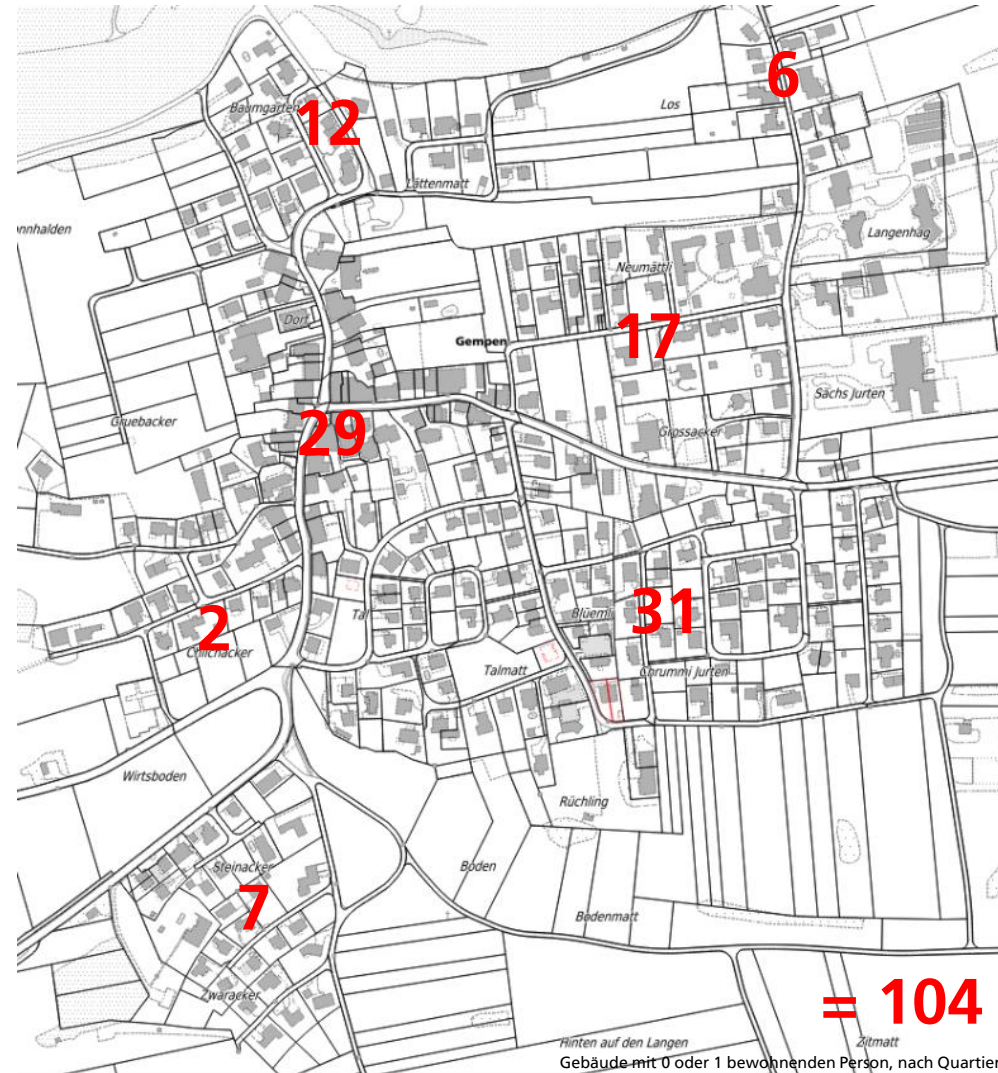
Einfärbung Überbauungsziffern auf Zonenschilder



Niedrige Belegung

104 Gebäude mit 0-1 Personen
Ca. $\frac{3}{4}$ in der Wohnzone

Die Analyse der Personenbelegung zeigt, dass über 100 Liegenschaften nur von einer Person bewohnt werden. Knapp drei Viertel davon befinden sich in der Wohnzone. Oft handelt es sich um Personen im 3. Alter, die sich mit einem überdimensionierten Wohnraum wiederfinden.



Fassungsvermögen: Vergleich

Ist-Dichte

Freie Kapazitäten (E)	80
Fassungsvermögen Total (E)	936
Bevölkerungszahl Total i. + a. Bauzone	991
Einw ohnerzahl total Stand 12.06.2021	911
- Einw ohnerzahl ausserhalb Bauzone	55
= Einw ohnerzahl innerhalb Bauzone	856
Bevölkerungsziel im Jahr 2040 gem. RLB	1200
kant. Bevölkerungsprognose 2040 mittl. Szenario	1014

Soll-Dichte ohne Nachverdichtung

Freie Kapazitäten (E)	133
Fassungsvermögen Total (E)	989
Bevölkerungszahl Total i. + a. Bauzone	1044
Einw ohnerzahl total Stand 12.06.2021	911
- Einw ohnerzahl ausserhalb Bauzone	55
= Einw ohnerzahl innerhalb Bauzone	856
Bevölkerungsziel im Jahr 2040 gem. RLB	1200
kant. Bevölkerungsprognose 2040 mittl. Szenario	1014

Soll-Dichte mit Nachverdichtung

Freie Kapazitäten (E)	234
Fassungsvermögen Total (E)	1090
Bevölkerungszahl Total i. + a. Bauzone	1145
Einw ohnerzahl total Stand 12.06.2021	911
- Einw ohnerzahl ausserhalb Bauzone	55
= Einw ohnerzahl innerhalb Bauzone	856
Bevölkerungsziel im Jahr 2040 gem. RLB	1200
kant. Bevölkerungsprognose 2040 mittl. Szenario	1014

Das Fassungsvermögen erlaubt einen rechnerischen Rückschluss der möglichen Bevölkerungsentwicklung gemäss der verfügbaren Bauland- und Verdichtungsreserven. Drei Szenarien werden berechnet:

- Ist-Dichte: Überbauung der unbebauten Parzellen mit der durchschnittlichen Belegungsdichte der Gemeinde: +80 Personen
- Soll-Dichte ohne Nachverdichtung: Überbauung der unbebauten Parzellen und Belegungsdichte gemäss kantonaler Zielgrösse: +133 Personen
- Solldichte mit Nachverdichtung: Überbauung der unbebauten Parzellen, Nachverdichtung auf Parzellen mit geringer Bebauungsdichte und Belegungsdichte gemäss kantonaler Zielgrösse: +234 Personen

Die Berechnungen zeigen, dass in den Bauzonen rechnerisch gesehen genügend Kapazitäten für die Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonaler Prognose und mit Nachverdichtung auch gemäss kommunaler Zielsetzung zur Verfügung stehen.

➔ Berechnungen: s. Anhang

N. B. 1200 Einwohner/innen gemäss räumlichen Leitbild Gempen 2040 (RLB) entsprechen der Kapazitätsgrenze der öffentlichen Infrastrukturen, sind also eher als Obergrenze denn als eigentlicher anzustrebender Zielwert der Bevölkerungsentwicklung zu verstehen.

Inhalte der qualitativen Siedlungsanalyse

Räumliche Positionierung
Gemeindebann
Topografie
Ortsteile
Historische Entwicklung
Ortsbild, Kulturgüter, historische Verkehrswege
Siedlungstypen nach Nutzung
Siedlungsgruppen (Handlungsräume)
Strassenraum
Gärten
Siedlungsrand
Potenzialkarte und Schlüsselgebiete

Räumliche Positionierung

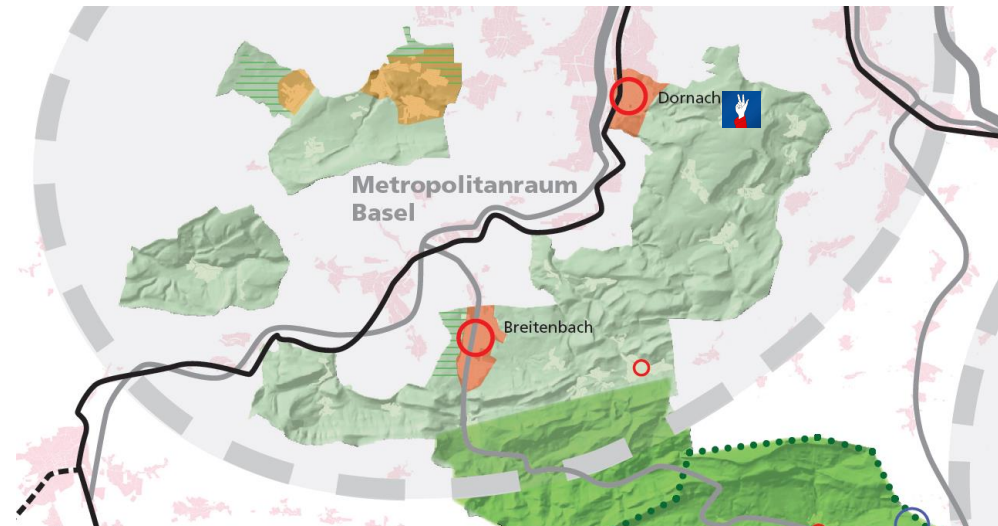
Kantonales Raumkonzept:

- Ländlicher Raum: Ziel «Erhalten»
- Metropolitanraum Basel

Gemäss Raumkonzept des kantonalen Richtplans befindet sich das Siedlungsgebiet von Gempen im ländlichen Raum:

«Der ländliche Raum zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften aus. Diese sind möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung als Wohn- und Arbeitsraum erfolgt gemässigt und ordnet sich in die Landschaft ein. Die Verkehrserschliessung ist auf tieferem Niveau als in den übrigen Räumen. Grundsätzlich gilt es, das Grundangebot des öffentlichen Verkehrs zu erhalten.»

Gempen nimmt regional keine Zentrumsfunktion wahr.



Kantonaler Richtplan: Raumkonzept

Siedlung

Handlungsräume:

- Urbanen Raum verdichten
- Agglomerationsgeprägten Raum aufwerten
- Ländlichen Raum erhalten

Zentrumsstruktur:

- Hauptzentrum
- Regionalzentrum
- Stützpunktgemeinde

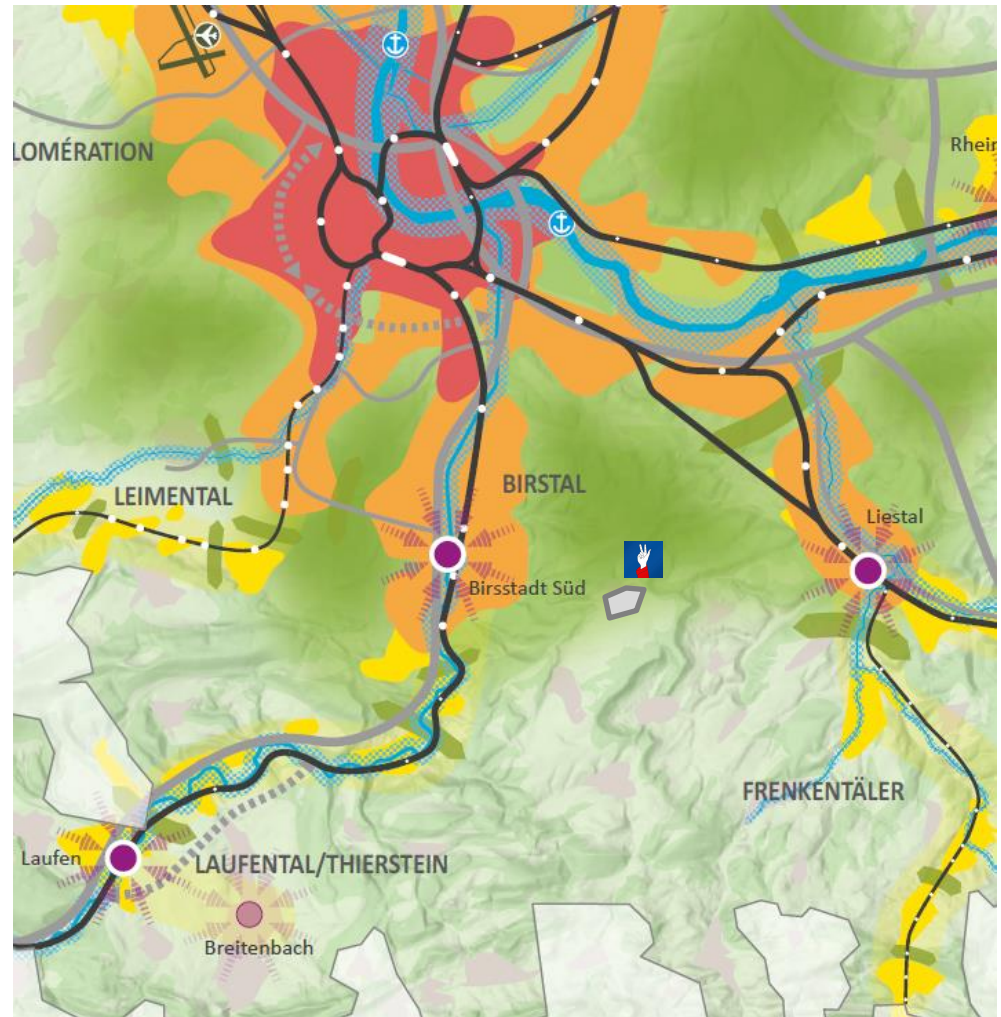
Räumliche Positionierung

Agglomeration Basel

- Ländlicher Siedlungsraum
- Grüner Finger

-  **Agglomerationszentrum**
als Hauptentwicklungsträger hochwertig verdichten
-  **Innere Korridore**
Entwicklungsdynamik für qualitätsvolle Aufwertung nutzen
-  **Äussere Korridore**
konzentriert entwickeln
-  **Korridorzentren**
als Teil der polyzentrischen Struktur stärken
-  **Ländlicher Siedlungsraum**
dörfliche Strukturen weiterentwickeln
-  **Ankergemeinden**
ländlichen Siedlungsraum stärken
-  **Grüne Finger**
Lebens- und Naturraumqualität prägen

Gempen ist Teil der Agglomeration Basel. Der Ortskern ist als ländlicher Siedlungsraum in einem grünen Finger ausgewiesen.



Räumliche Positionierung

Gempenplateau

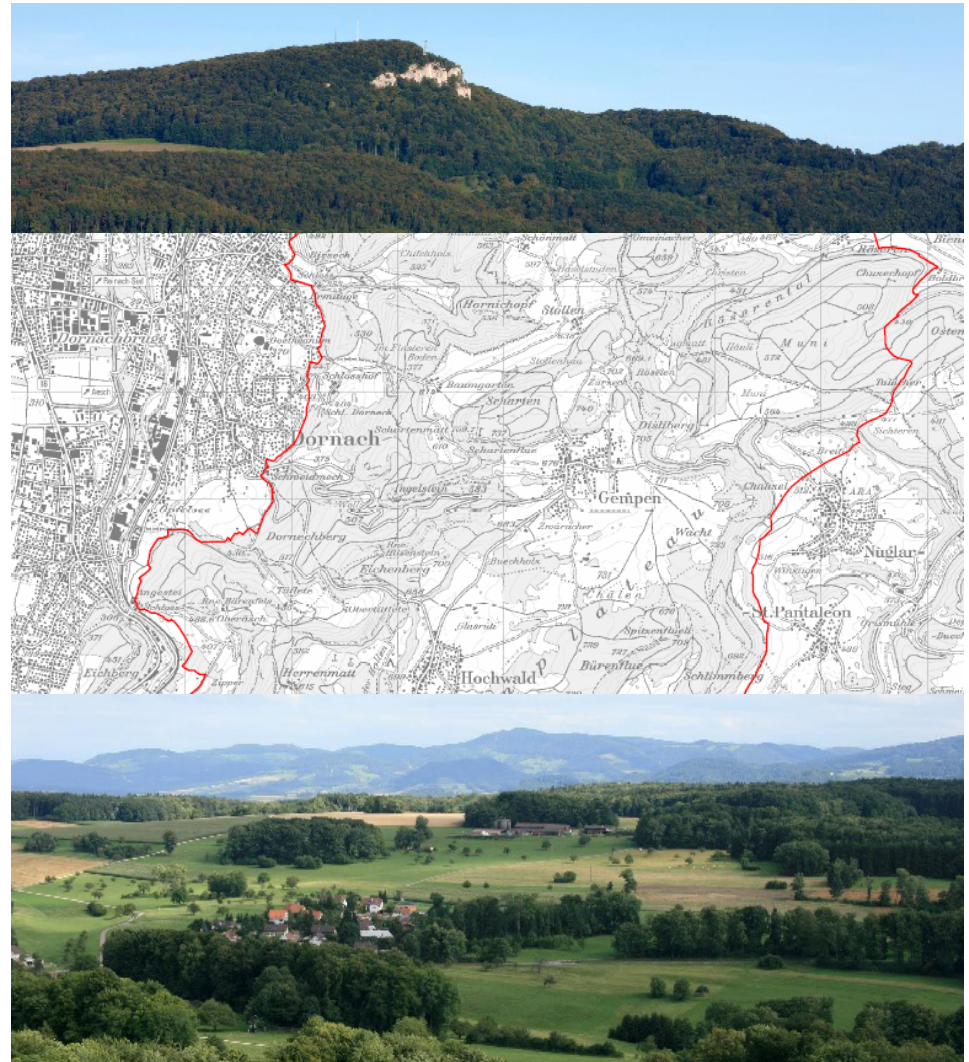
- landschaftlich einzigartig
- BLN-Gebiet

Gempen liegt auf dem gleichnamigen Plateau, eine topographisch einzigartige Landschaft. Das Gempenplateau ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgenommen. Dort ist es wie folgt beschrieben:

«Das Gempenplateau ist ein dünn besiedeltes, waldreiches Gebiet. Es ist auf drei Seiten von der dicht besiedelten Agglomeration Basel umgeben. Die grosse Waldfläche und die offenen Gebiete innerhalb des Tafeljuras bilden einen markanten Gegensatz zur urbanen Umgebung.

Geologisch ist das Plateau Teil des Tafeljuras, was in den markanten Flügen und im Relief mit Horsten und Gräben zum Ausdruck kommt. Im zentralen Teil des Plateaus erhebt sich der Scharthen mit der markanten Scharthenflue aus hellem Kalkstein. Dank des vielfältigen Reliefs gedeihen zahlreiche verschiedene Waldgesellschaften. Die zumeist naturnah zusammengesetzten Laubwälder beherbergen eine grosse Zahl an Pflanzen- und Tierarten.

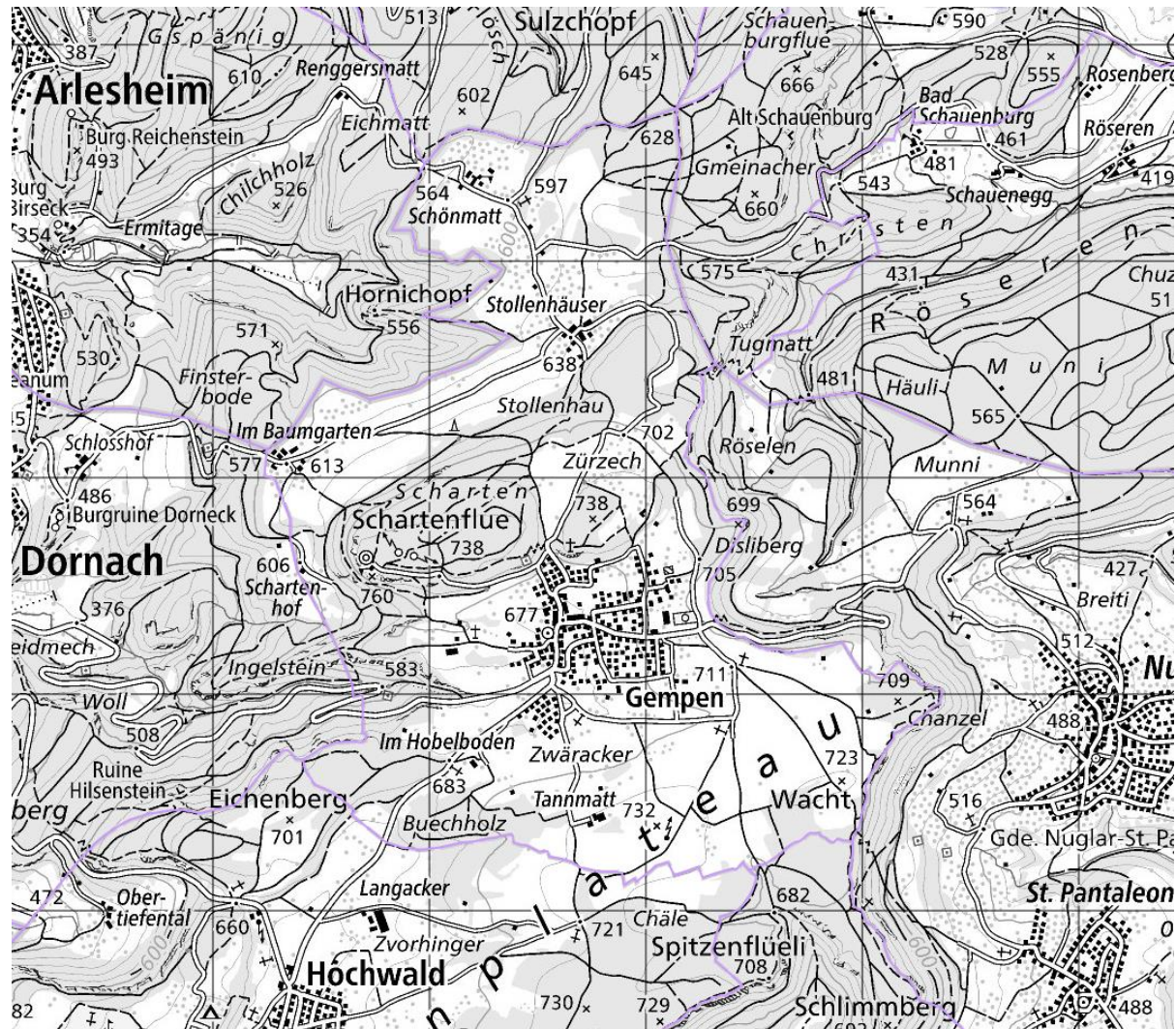
Auf dem Plateau liegen die Dörfer Gempen und Hochwald sowie einige Einzelhöfe und Weiler. Viele Höfe bestehen seit über 150 Jahren und prägen, wie die Obstbäume, die Kulturlandschaft. Kleingehölze, Waldbestände und das hügelige Relief gliedern das Offenland in zahlreiche kleine Landschaftskammern.»



Gemeindegebiet

- Auf dem Plateau
- Ortskern an zentraler Lage
- Keine Nähe zu anderen Siedlungskernen

Der Gemeindebann von Gempen liegt auf dem Plateau, mehrheitlich ab einer Höhe von 600 m. Das Siedlungsgebiet von Gempen befindet sich relativ zentral im Gemeindebann. Es hat keine Berührungspunkte mit oder Nähen zu Siedlungsgebieten anderer Gemeinden.



Topografie

- Muldenlage des Ortskerns
- Umgebende Hanglage

Der Ortskern liegt im tendenziell flachen Bereich einer Mulde. Ausserhalb dieser Mulde steigt das Terrain in fast allen Richtungen an; nur gegen Süden fällt das Terrain ab (danach Richtung Westen), steigt kurz darauf aber wieder an.

Der östliche Bereich des Siedlungsraums (Sonnhalde, Schule) liegt an relativ flacher, höher gelegener Lage.



Ortsteile

- Gempen
- Höfe

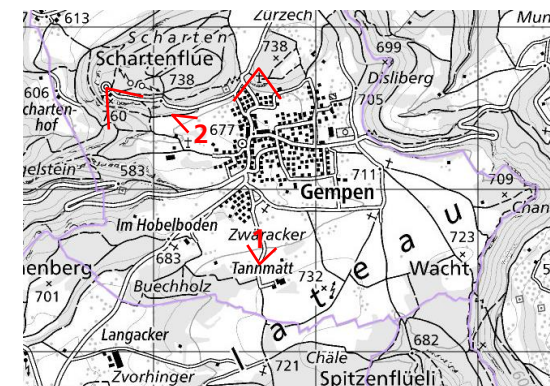
Das Siedlungsgebiet von Gempen umfasst im Wesentlichen nur den Ort Gempen selber sowie verschiedene Hofgruppen. Angesichts der grünen Zwischenräume und starken Verzahnung von Siedlung und Landschaft kann das Wohnquartier Steinacker auch als unabhängiger Ortsteil betrachtet werden, liegt jedoch sehr nah am Hauptortsteil.



Ortsteile: Sichtbezüge

Aussichtspunkte
Kesseleffekt

Aufgrund der Kessellage des Ortskerns bestehen nicht überall Sichtmöglichkeiten auf den Ort und das Ortsbild. Gute Lagen sind die Anhöhen von Nordwesten und Gempenturm sowie Süden. Von den Anhöhen im östlichen Bereich ist die Gesamtbetrachtung des Ortsbilds eingeschränkt.



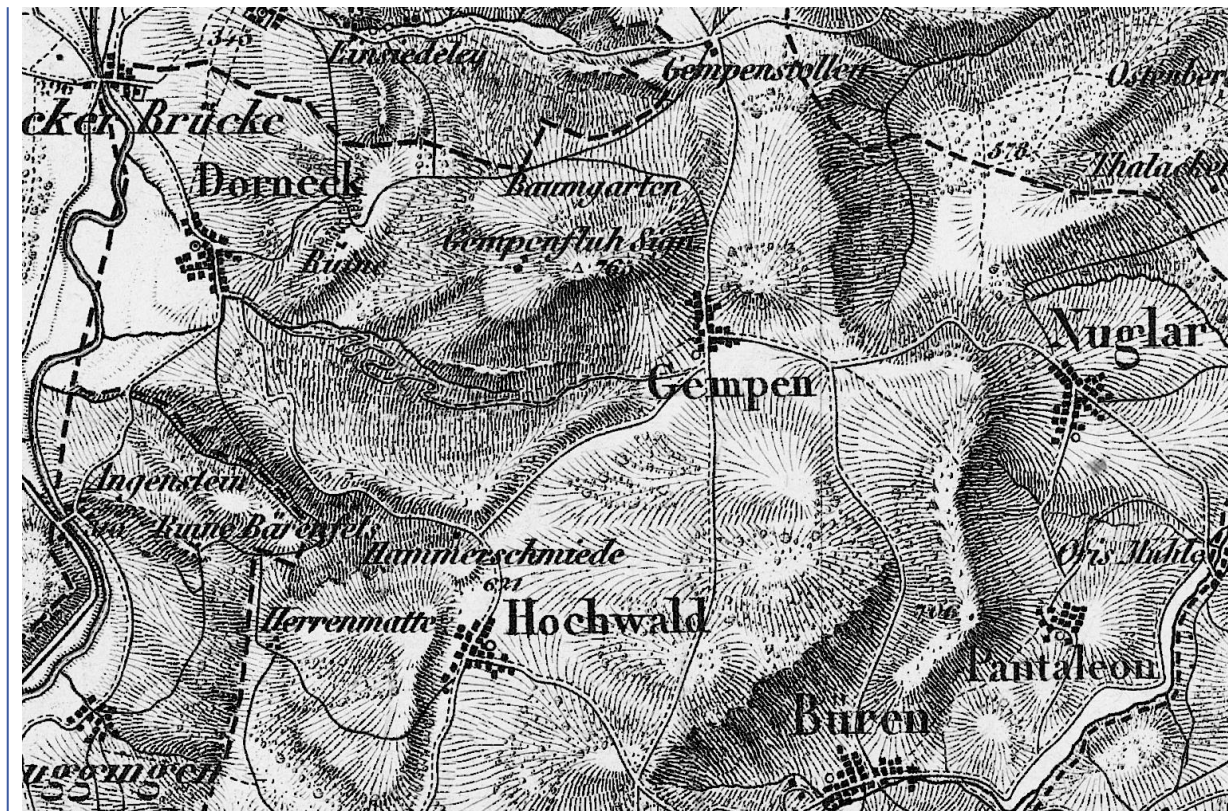
Historische Entwicklung

1864

Erweitertes Strassendorf
Strassenhierarchie: starke
Nord-Süd-Achse

Der Ortskern von Gempfen liegt in einer leicht ausgeprägten topografischen Mulde entlang von drei Strassen, die sich im Zentrum kreuzen. Die Gebäude orientieren sich an der Strasse, wobei bereits rückseitige Bauten erkennbar sind (erweitertes Strassendorf).

Auf der Karte von 1864 fällt neben dem kompakten Dorfkern die Strassenhierarchie auf. Die wichtigste Achse führt von Nord nach Süd, während die Strasse nach Dornach noch die Eigenschaft eines Saumpfads besitzt und eine untergeordnete Rolle einzunehmen scheint.



Historische Entwicklung

1877

Strassenhierarchie

Auf der Karte von 1877 entspricht die Strassenhierarchie in etwa bereits dem heutigen Zustand. Die Strasse von Gempfen nach Nuglar wird erst in den 1930er-Jahren ausgebaut.

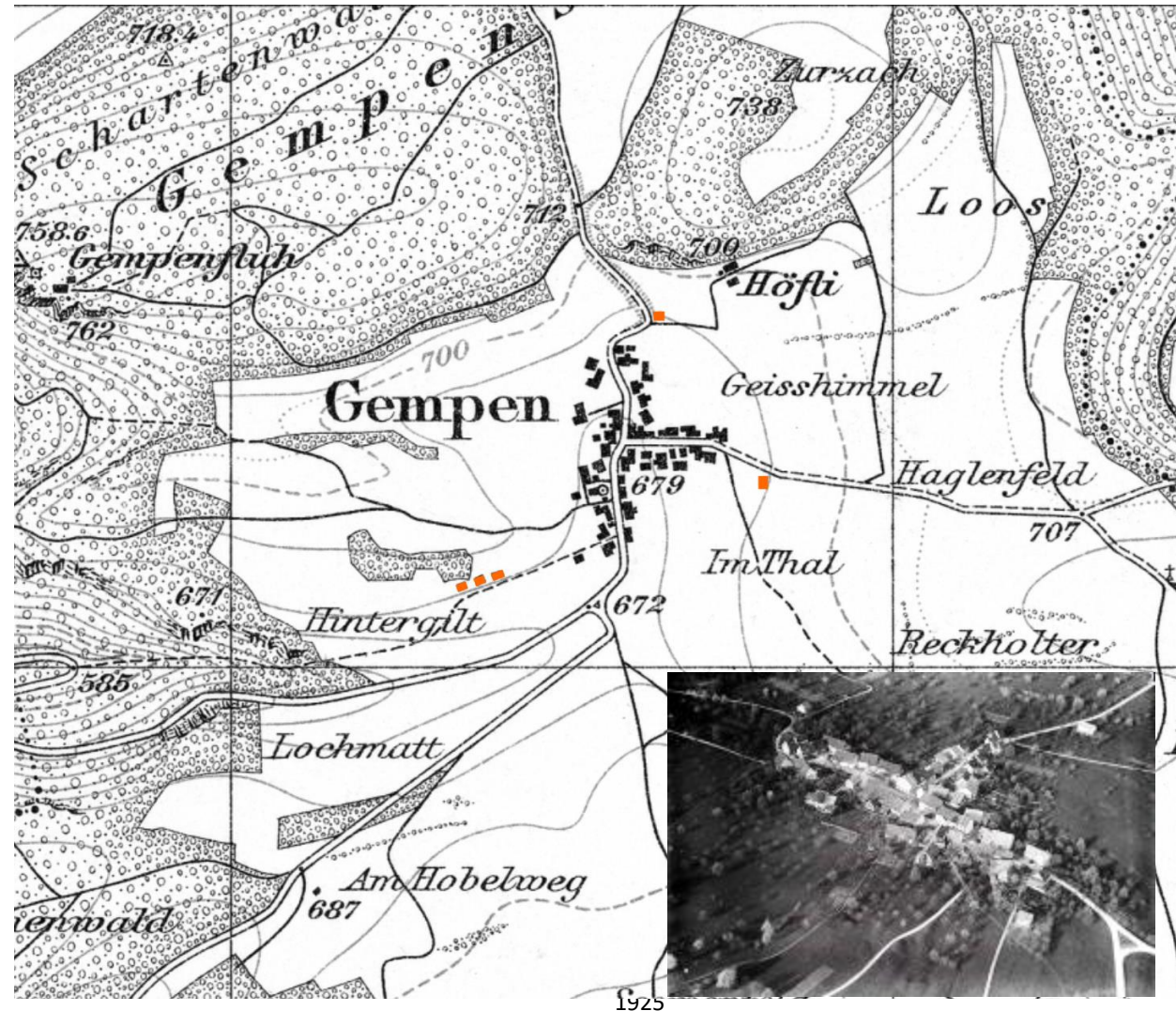


Historische Entwicklung 1877-1917

Bauten ausserhalb Kern
Reihe am Waldrand

Bis 1917 entstehen im Ortskern neue und Ersatzbauten. Ausserhalb des Ortskerns werden mit erkennbarem Abstand fünf Bauten erstellt, drei davon in einer Reihe mit Süd-Orientierung und Abwendung vom Ortskern.

Obstbaumhaine umgeben den Ortskern.

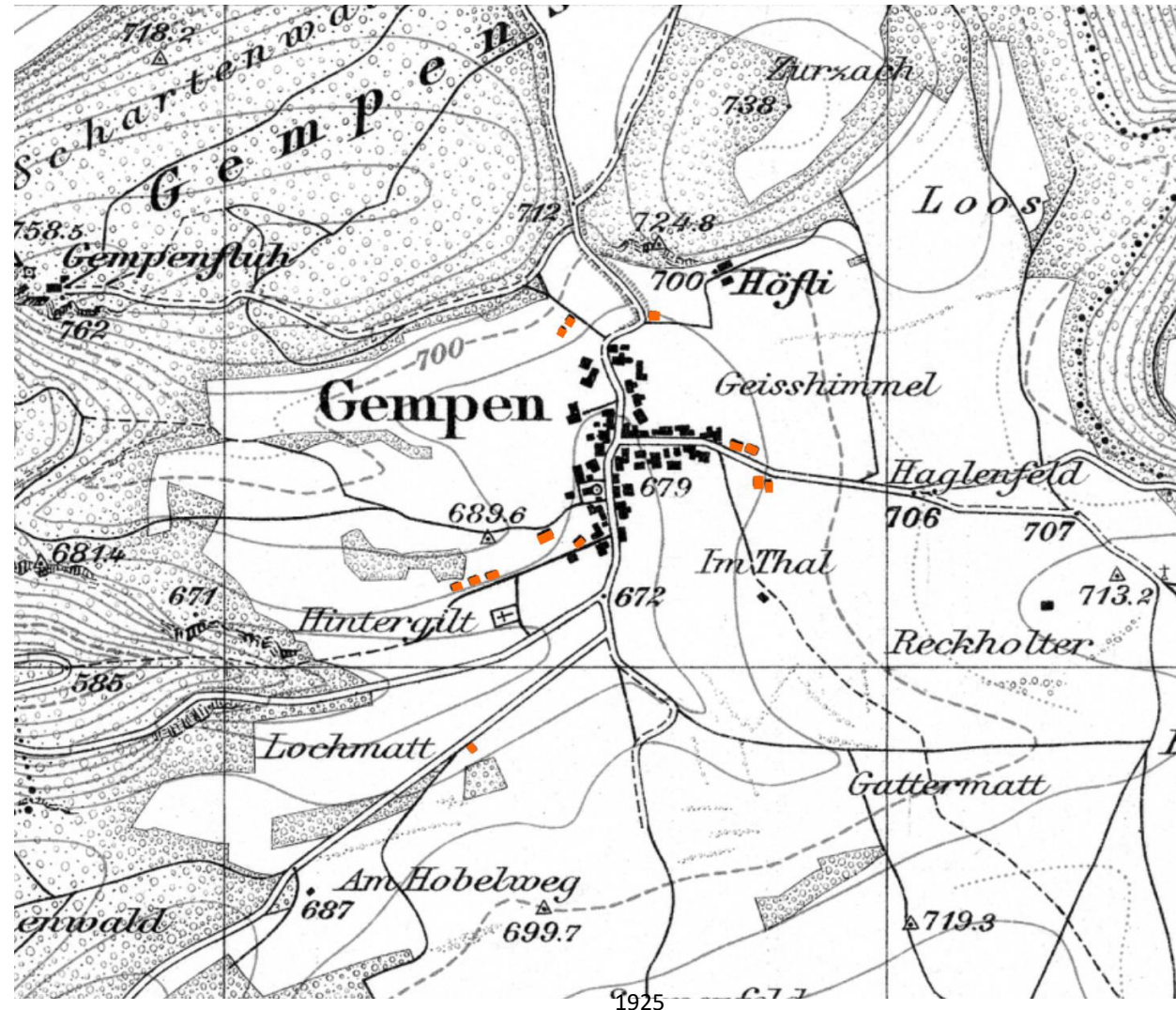


1925

Historische Entwicklung 1917-1945

Bauten am Rand des Ortskerns

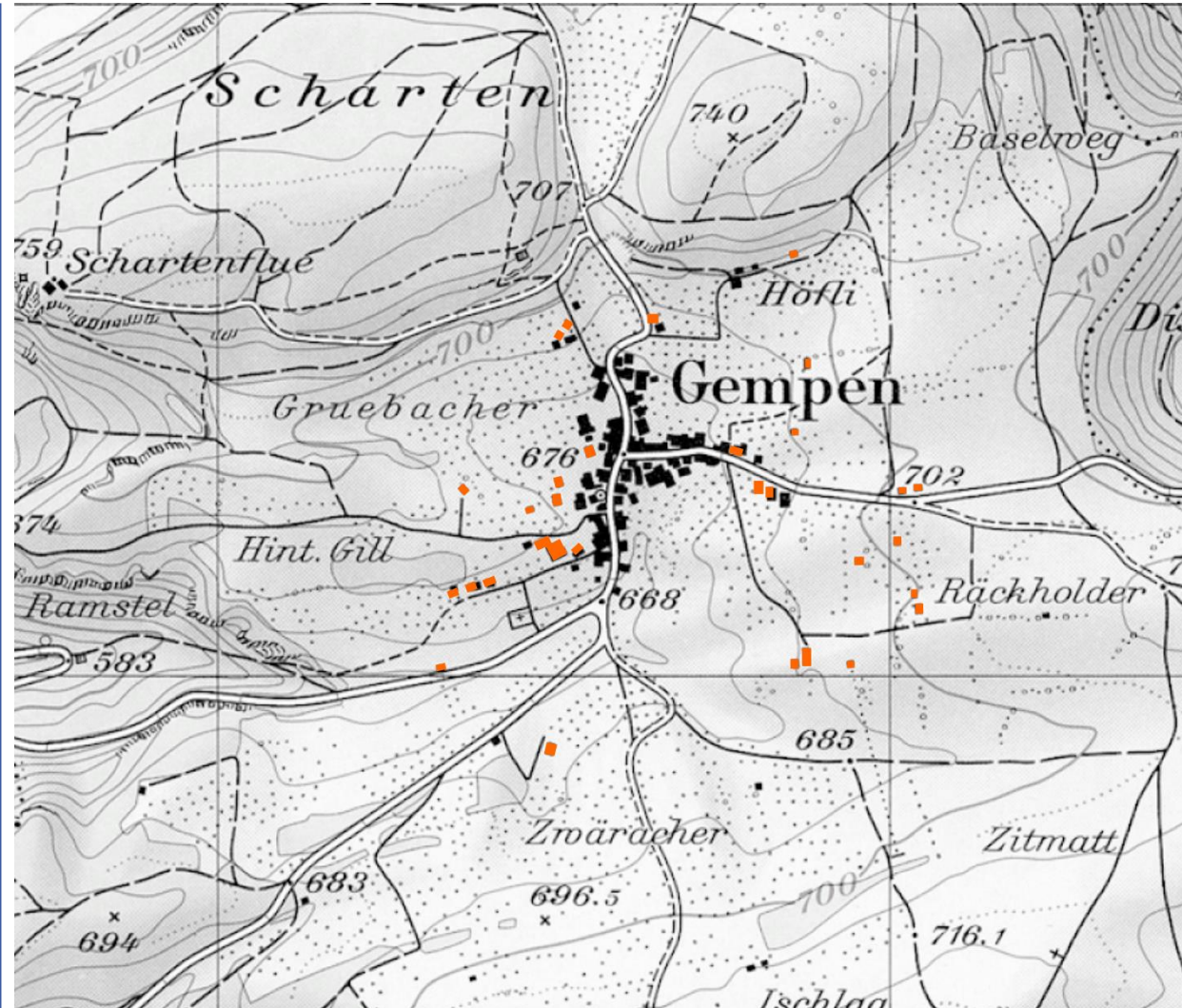
Bis 1945 entstehen wenige neue Bauten. Im Osten entstehen Bauten an der Liestalerstrasse, die die bestehende Struktur im ansteigenden Gelände weiterführen und den einzelnen freistehenden Baukörper mit dem Siedlungskern zusammenführen. Zwei neue Bauten im Südwesten (Kirchacker) liest man ebenfalls als Teil des erweiterten Ortskerns. Zwei neue Bauten im Norden heben sich vom Ortskern ab.



Historische Entwicklung 1945-1964

Siedlungsentwicklung nach Aussen

In den 1950er- und frühen 1960er-Jahren nimmt die Bautätigkeit deutlich zu. Auffällig ist die Zerstreuung der Bauten, mehrheitlich in grosser Entfernung vom Ortskern. Die Erschliessung dieser Bauten ist selten aufgezeigt. Die Ausdehnung deckt bereits weitgehend die heutigen Wohnquartiere ab.



Historische Entwicklung 1964-1976

Bauboom

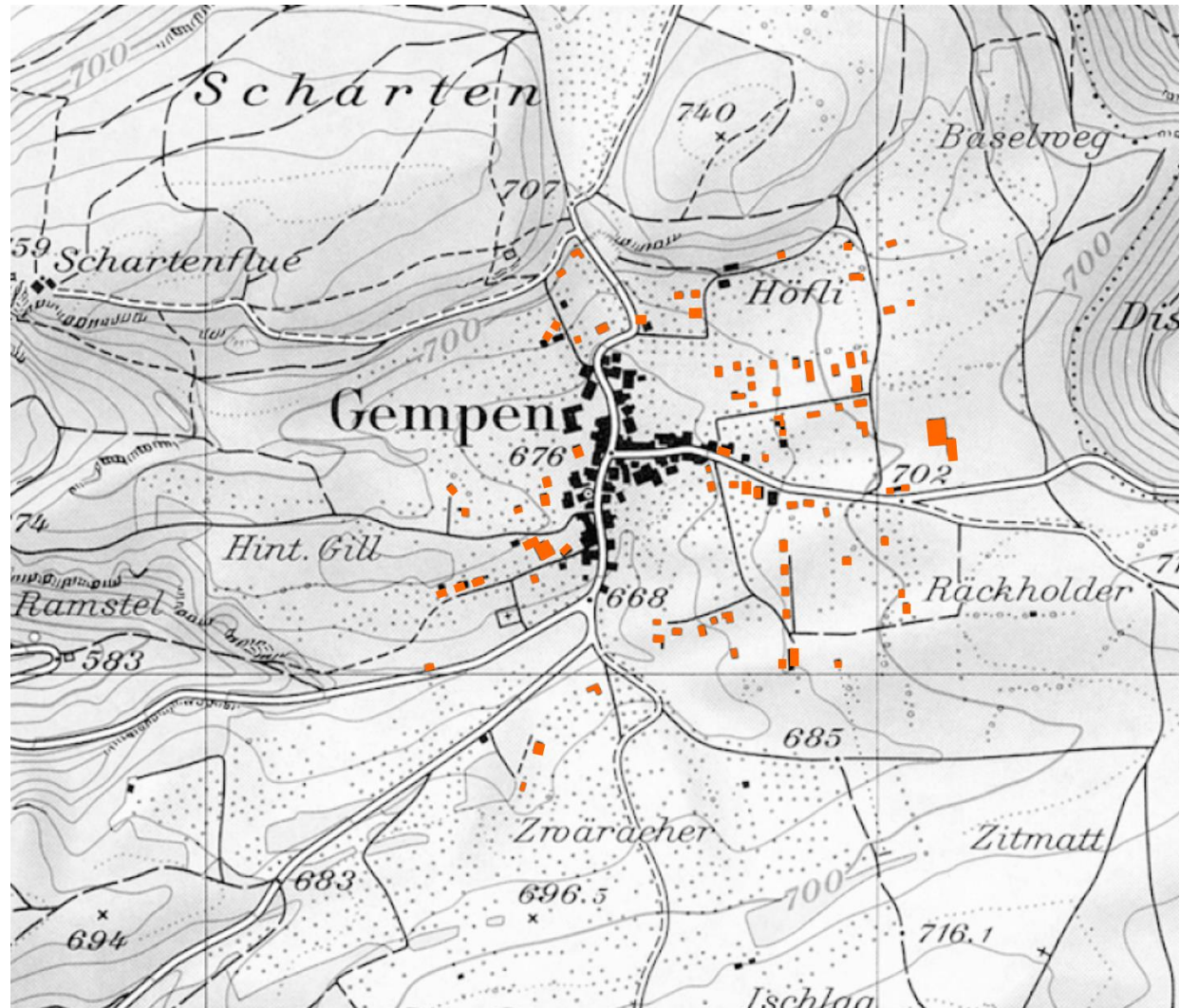
Baugruppen

Ausrichtung nach Süden

Neue Korngrösse (Schule)

In der Zeit 1964-1976 nehmen die Anzahl Bauten und die Siedlungsfläche stark zu. Es entstehen Gebäudegruppen. Viele Bauten orientieren sich nicht mehr am Terrain oder der Strasse, sondern an der Himmelsrichtung (Süden).

Mit dem Schulhaus entsteht ein Gebäude mit einer neuen Proportion.

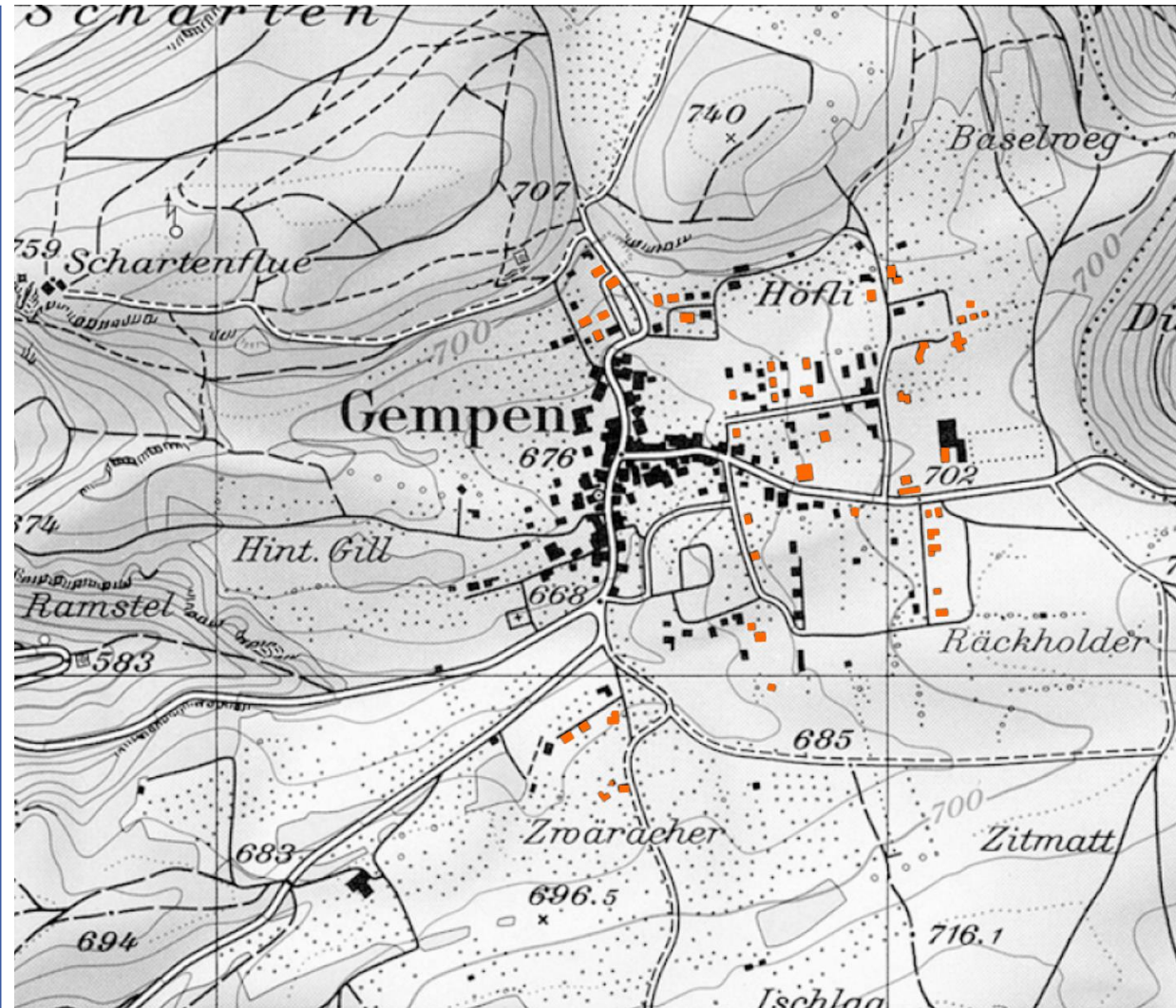


Historische Entwicklung 1976-1988

Trendfortsetzung
Sonnhalde: neue Formen

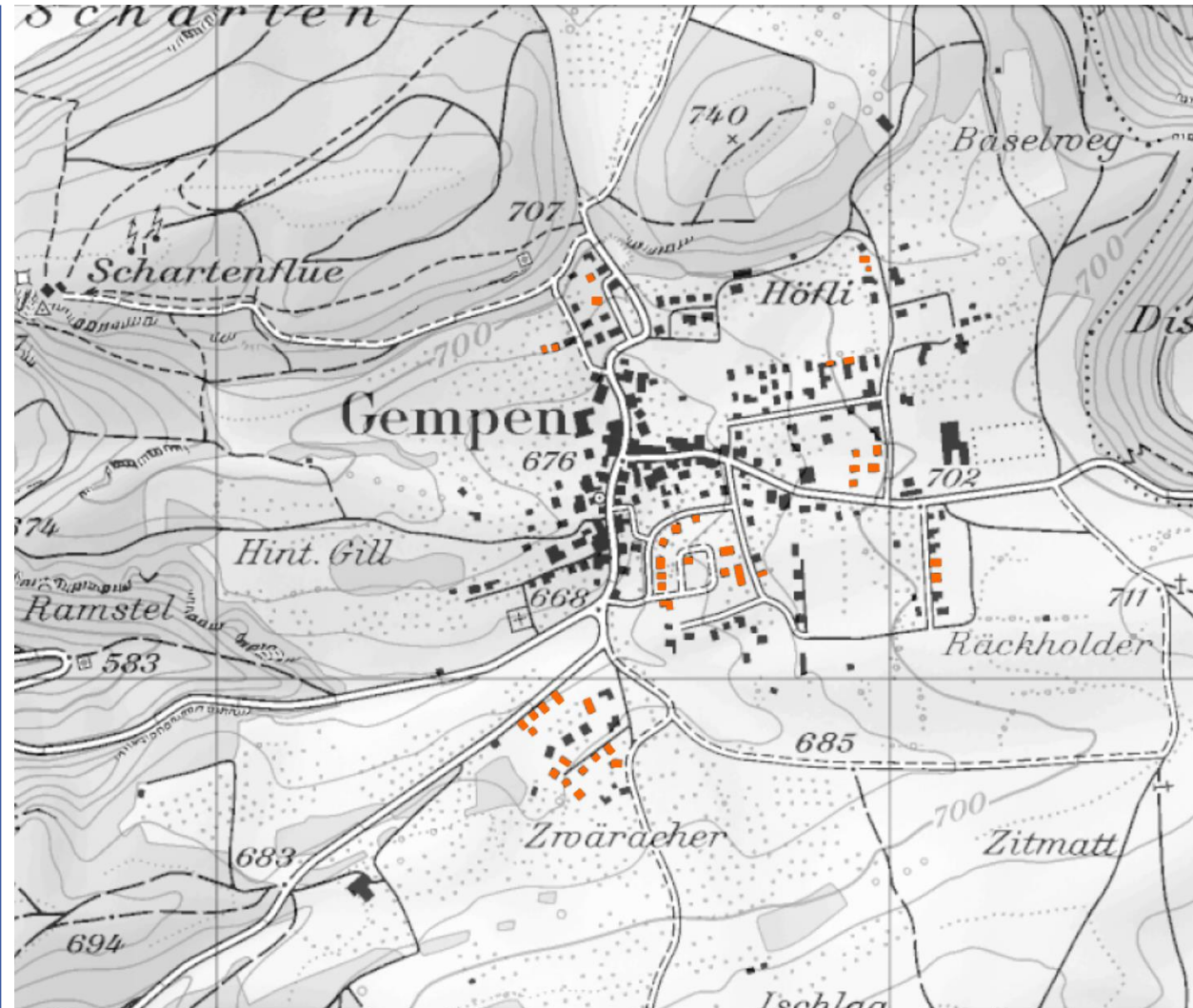
Der eingeschlagene Entwicklungstrend setzt sich in einer vergleichbaren Intensität fort. Die Baubereiche werden gefüllt, neue Baubereiche werden nicht ausgeschieden.

In der Sonnhalde entstehen Bauten mit unterschiedlicher Körnung und Volumetrie.



Historische Entwicklung 1988-2000

Geringere Bautätigkeit
Gruppierte Bautätigkeit

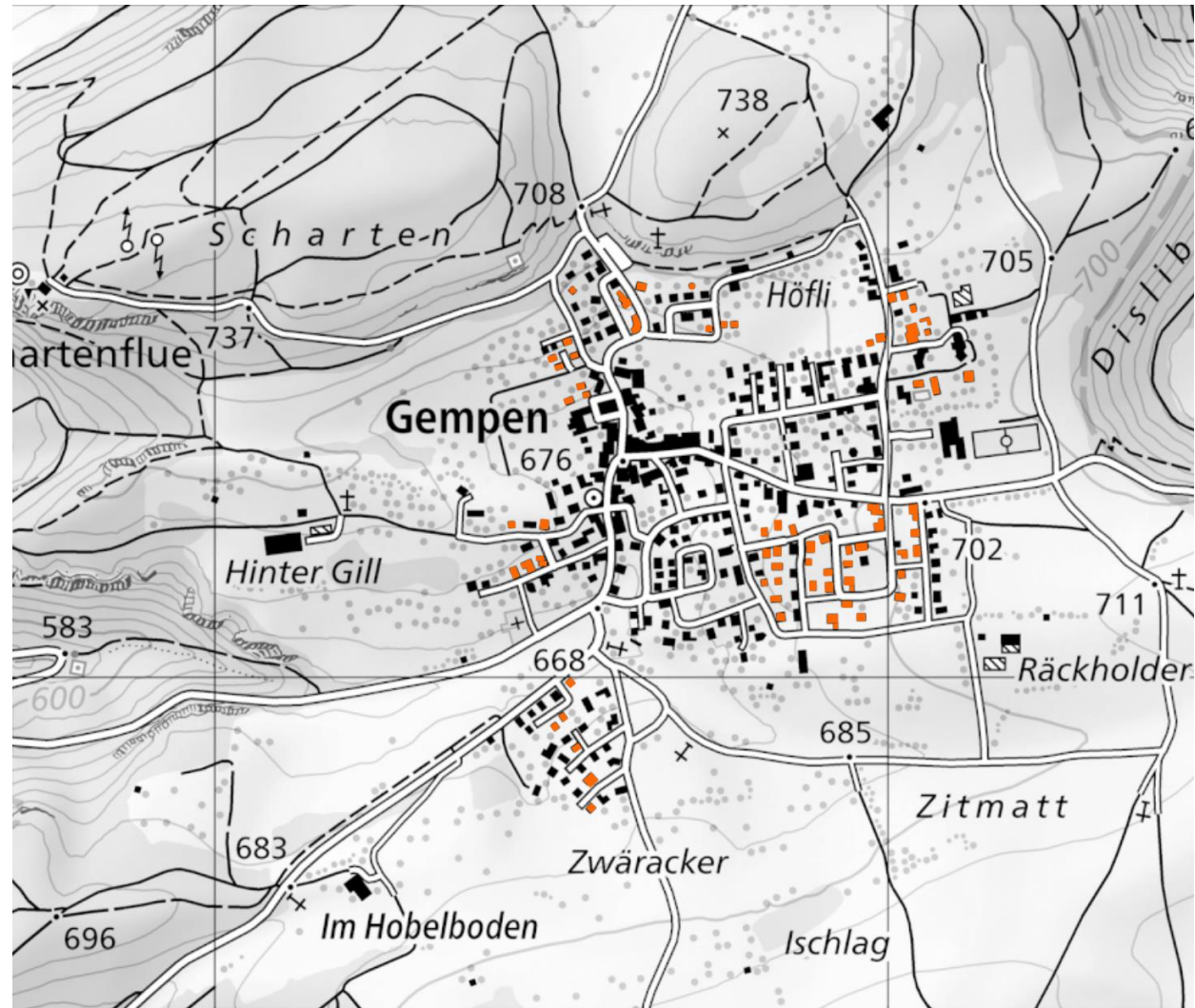


Ab den 1990er-Jahren nimmt die Bautätigkeit tendenziell ab. Die meisten Bebauungen erfolgen gruppiert (Ortskernrand Südost, Steinacker).

Historische Entwicklung 2000-2018

Rege Tätigkeit Breitweg
Füllen von Baulücken
Erweiterung Sonnhalde

In den letzten 20 Jahren erfolgt vor allem die Bebauung einer der letzten unbebauten Flächen innerhalb des bereits abgesteckten Siedlungsgebiets (Breitweg). In den übrigen Quartieren werden die Baulücken gefüllt.



- Geschütztes Gebäude
- Geschützte Einzelbäume

- Haus Hauptstrasse 28
- 5 geschützte Einzelbäume (2 davon mussten gefällt werden und wurden nicht ersetzt.)



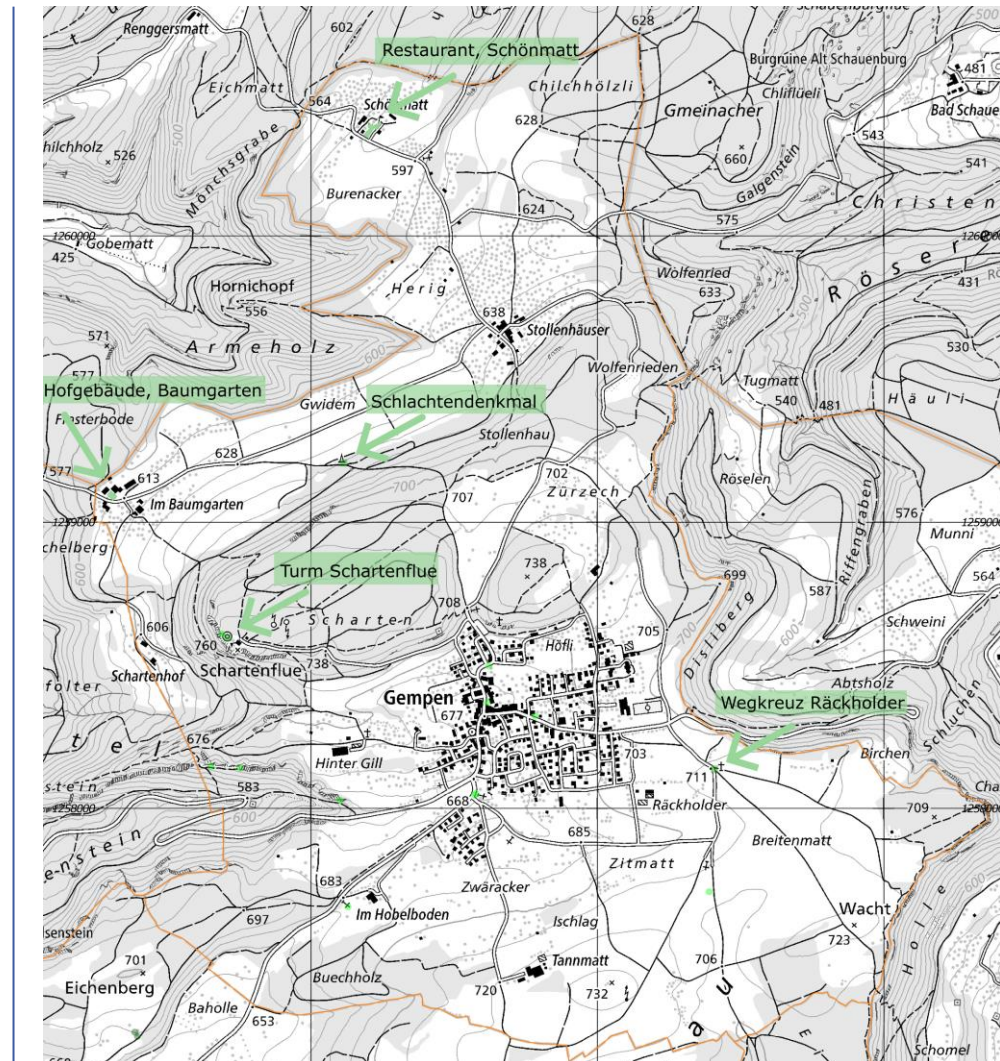
27

Kulturobjekte

5 erhaltenswerte Objekte ausserhalb Siedlungsgebiet

Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind 5 Objekte als erhaltenswert eingestuft:

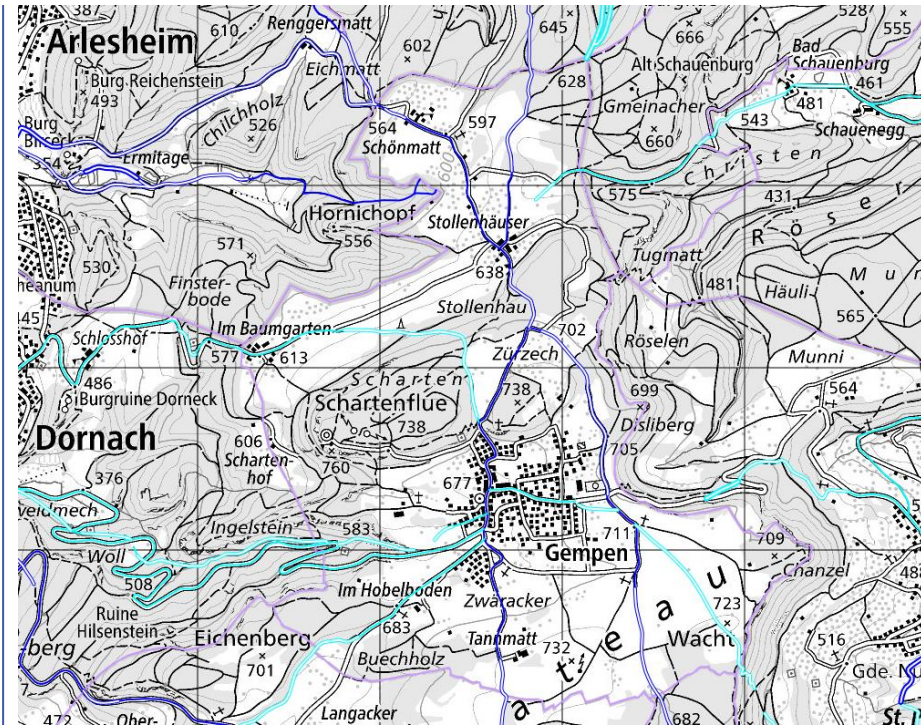
- Restaurant, Schön matt
- Hofgebäude, Baumgarten
- Schlachtendenkmal
- Turm Schar ten flue
- Wegkreuz Räckholder



Strasse: IVS

Wege von regionaler und lokaler Bedeutung

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS beinhaltet für Gempen verschiedene Wege von regionaler und lokaler Bedeutung. Erhaltene historische Substanz wird im Siedlungsgebiet keine ausgewiesen. Überland und im Wald finden sich mehrere Wege mit historischer Substanz.



Auszug IVS:

Wege von regionaler Bedeutung
(dunkelblau) und von lokaler
Bedeutung (hellblau)

Doppelstrich: Substanz

Einfacher Strich: Struktur

Siedlungstypen nach Nutzungen

Kernzone

Hostett

Wohngebiete als vorrangige Nutzung

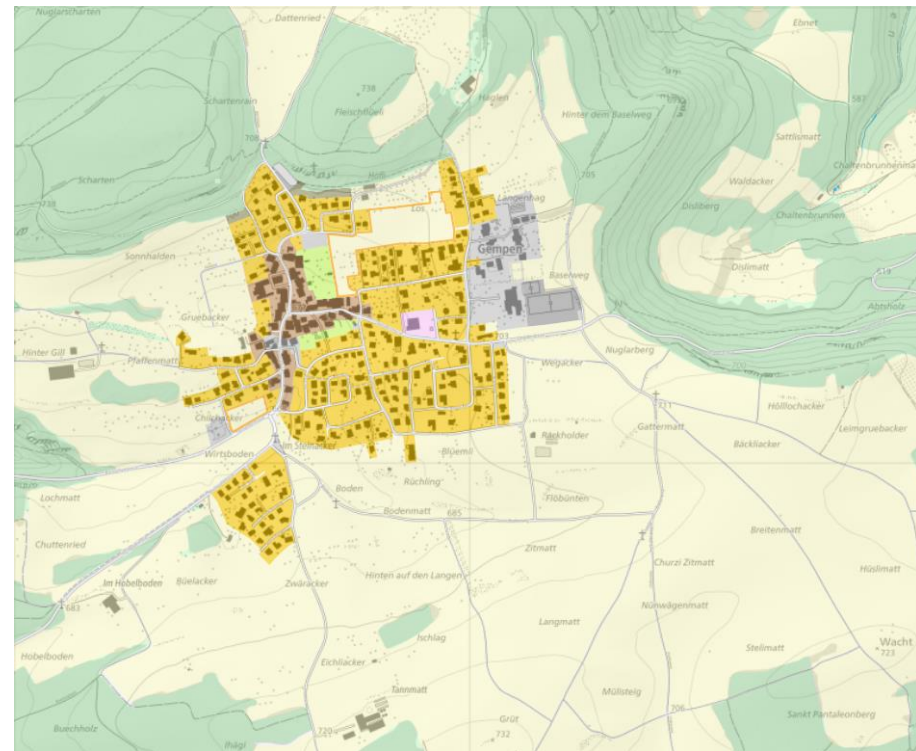
Umfangreiche Zonen für öffentliche
Anliegen (Schule, Sonnhalde)

Zentrale Gewerbezone

Die Zonengestaltung von Gempen ist insgesamt mit anderen Schweizer Gemeinden vergleichbar:

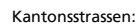
- Kernzone mit benachbarten Hostetten
- Grossflächige Wohnzonen von der Kernzone ausgehend
- Eine kleinere Gewerbezone in der Nähe der Wohnzone

Verhältnismässig grossdimensioniert sind die Zonen für öffentliche Nutzungen im Osten östlich/oberhalb des Wohngebiets (Schulanlagen).



Tempo 30 auf Quartierstrassen
Z. T. fehlende Trottoirs und
Fussquerungen in
Wohnquartieren

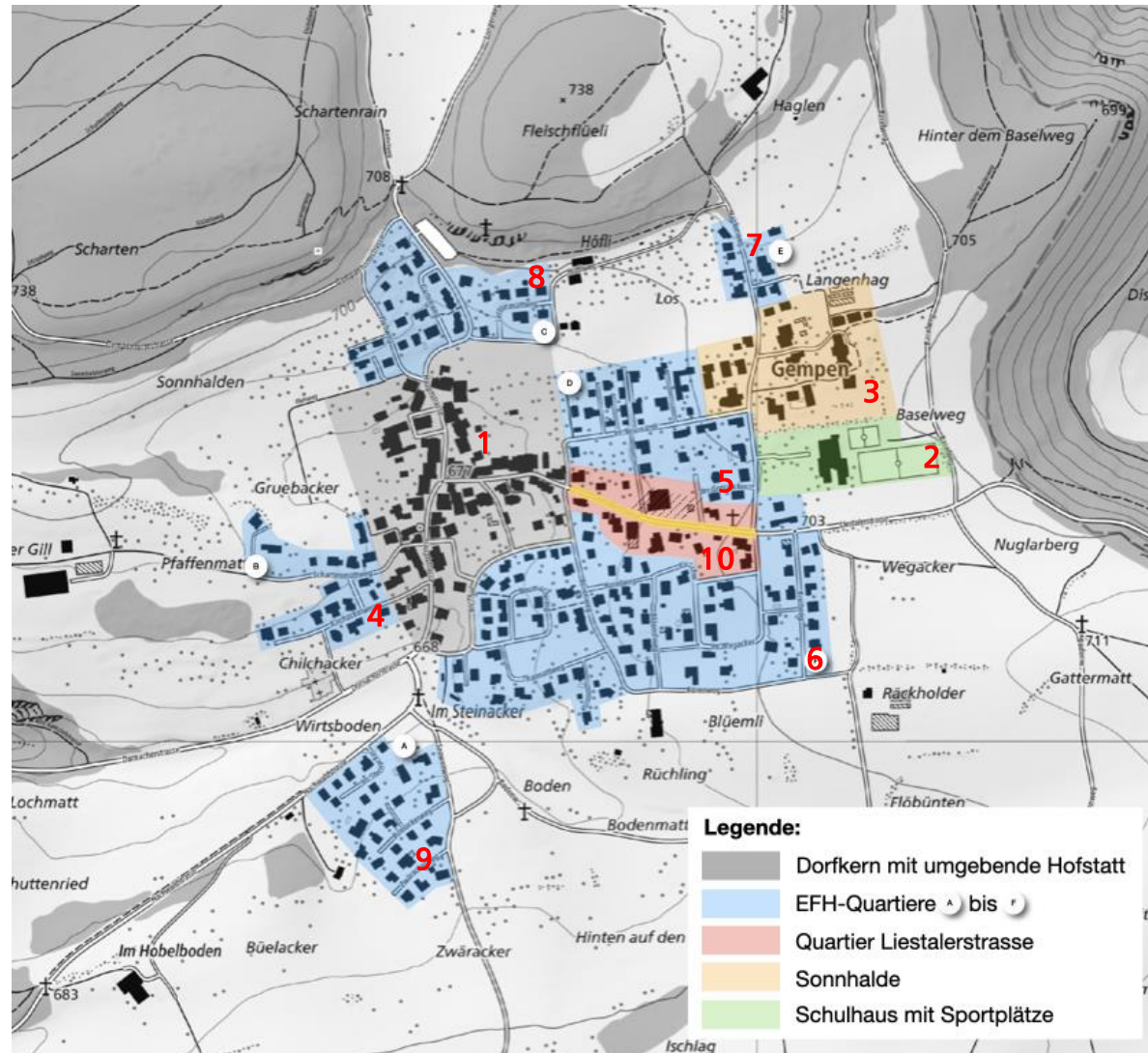
Zwischen einigen Wohnquartieren bestehen keine attraktiven Fusswegführungen.



- regionale Verbindungsstrasse (dunkelblau)
- lokale Verbindungsstrasse (hellblau)
- fehlende Fussverbindungen (Pfeile violett)

Siedlungsgruppen (Handlungsräume)

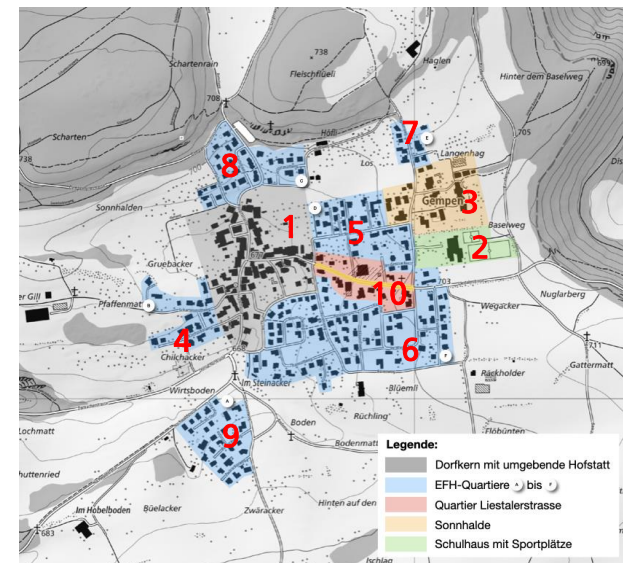
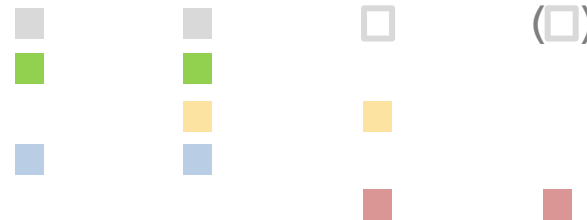
- 1 Kerngruppe und Hostett
- 2 Schulanlage
- 3 Sonnhalde
- 4-9 Wohngruppen Kleinbauten
- 10 Liestalerstrasse



Siedlungsgruppen (Handlungsräume)

- 1 Kerngruppe und Hostett
- 2 Schulanlage
- 3 Sonnhalde
- 4-9 Wohngruppen Kleinbauten
- 10 Liestalerstrasse

Erhalten Erneuern Weiterentwickeln Umstrukturieren



Ortskern

- Gebäudebestand:
Erhalten/Erneuern
- Strassenraum:
Weiterentwickeln

Vor- und rückspringende Gebäudeteile sowie abgesetzte und gegenüber der Strassenführung abgedrehte Gebäude bilden vielfältige Raumöffnungen. Die Raumfolge mit ihren unterschiedlichen Prägungen ist spannend, kommt aber zu wenig zur Geltung, weil der Strassenraum zu stark als Verkehrsraum ausgebildet ist. Die Aufenthaltsqualität ist insbesondere an der Kantonsstrasse gering.

Mit der gestalterischen Auflösung der dominierenden Strassengeometrie kann diesem Defizit entgegengewirkt werden. Die Zuordnung von prägenden Funktionen oder Atmosphären könnte für die einzelnen Strassenraumabschnitte eine neue Bestimmung bringen und die Aufenthaltsqualität erhöhen. Rückwärtige Räume bei der Gemeindeverwaltung und gegenüber vom Restaurant «Krone» wären zusätzlich für Aussenraumnutzungen geeignet.

Zu überprüfen ist die Zweckmässigkeit der bestehenden Nutzungen der Gemeindeliegenschaften (Verwaltung, Feuerwehr) und damit der entsprechenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Weiter sind Strukturen der wenig spezifischen Bereiche bei den Toren ausserhalb des Kerns zu überprüfen (Nord: Buswendeschleife, falls diese aufgehoben würde).



Strassenraum Ortskern

Verkehrs- vs. siedlungsorientiert

Enge Platzverhältnisse

Tempo 30 – Tempo 20

Die Kantonsstrasse prägt Gempen mit ihrer verkehrsorientierten Organisation, obwohl die Raum- und Anordnungsverhältnisse für eine linear-funktionale und sichere Abwicklung nicht gegeben sind. Trottoirs sind teilweise und in unterschiedlichen Breiten vorhanden. Die Einführung einer Tempo 30-Zone mit einer Gestaltung für die Ko-existenz von Autos, Velos und Zu Fuss Gehende (z. B. befahrbare Trottoirs ohne/mit geringem Niveauversatz) könnte die Sicherheit verbessern und die Aufenthaltsqualität fördern.

Für die Hauptstrasse (Gemeindestrasse) ist eine Begegnungszone (Tempo 20) zu prüfen (aufenthaltsorientierte Strasse).



Ortskern: Hostetten

Intakt (Nord)
Erhalt anstreben

Im Westen und Nordosten des Dorfkerns sind die Hostetten weitgehend intakt. Im Südosten durchbrechen einzelne neuere Wohnbauten den durchgehenden Hostettbereich (gemäss Zonierung), während Baulücken in der Wohnzone umgekehrt zur Kontinuität der Hostett beitragen. Der Schutz der Hostetten verstärkt die Lesbarkeit der gewachsenen Dorfstruktur. Die Nutzung für kleinräumige und extensive landwirtschaftliche Zwecke (Kleintiere, Bienenzucht, Gartenbau) ist ortsverträglich. Wegführungen am Rand der Hostetten würden die Räume für die Bevölkerung einsehbarer machen. Im Südosten ist im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen im Ortskern (u. a. Gemeindehaus/Feuerwehrmagazin) und in der Wohnzone (Füllen Baulücken) in Erwägung zu ziehen, wie diese Vorhaben zur Stärkung der Hostett beitragen können.



Wohngruppen 2-geschossig (W2)

Tendenziell einheitlich: Setzung, Fussabdruck, Geschosse, Dachform (Satteldach)

Wenig Exoten (Reihenhäuser, Gebäudelänge)

Herausforderung «schlummerndes Potenzial»

Trotz der langen Entwicklungszeit der Wohnquartiere (ab den 1950er-Jahren) wirken die Bauten tendenziell einheitlich. Satteldächer dominieren. Nur wenige Gebäude fallen durch eine besondere Typologie oder eine auffällige Gestaltung auf. Unter den älteren Gebäuden verfügen einige über eine überdurchschnittliche Gebäudelänge und Gebäudefläche. Eine neuere Überbauung an der Gempenturmstrasse auf einer langgezogenen Parzelle mit verhältnismässig starkem Gefälle bildet zwei zusammenhängende Volumen mit je drei Reihen-Einfamelieneinheiten (s. Bild rechts): derartig dicht wirkende, an agglomerationsgeprägte Ortsbilder erinnernde Bauten sind für Gempen nicht typisch.

Insgesamt besteht aufgrund der niedrigen Bebauungsdichte in der Wohnzone erhebliches Verdichtungspotenzial (vgl. S. 7), auch ohne dass damit die typologische Eigenschaft der zwei-geschossigen Wohnzone zwingend geändert würde.

In den Gärten ist die Vielfalt ausgeprägt (Höhe der Bäume, Hecken, Einsicht in Gärten, Einwachsen, Gestaltung, viel/wenig Unterhalt).



Wohngruppen 2-geschossig (W2)

Grossflächige Baulücken

Die noch unüberbauten Parzellen in der Wohnzone verfügen über ordentliche Grössen, regelmässige Proportionen und geringes Gefälle. Vielerorts grenzen mehrere unüberbaute Parzellen aneinander.

Diese Parzellen können gemäss Regelbauweise überbaut werden. Aufgrund der genannten Aspekte laden sie aber dazu ein, frühzeitig und parzellenübergreifend ortsbauliche Überlegungen vorzunehmen, Synergien zu nutzen und gemeinsame Bebauungsstrukturen anzugehen. Dazu gehören beispielsweise die Erhöhung von Nutzungsdichten, abgestimmte Gebäudetypologien, Nahbaurechte, die Bündelung der Parkierung, gemeinschaftliche Aussenräume oder die öffentliche Durchwegung.



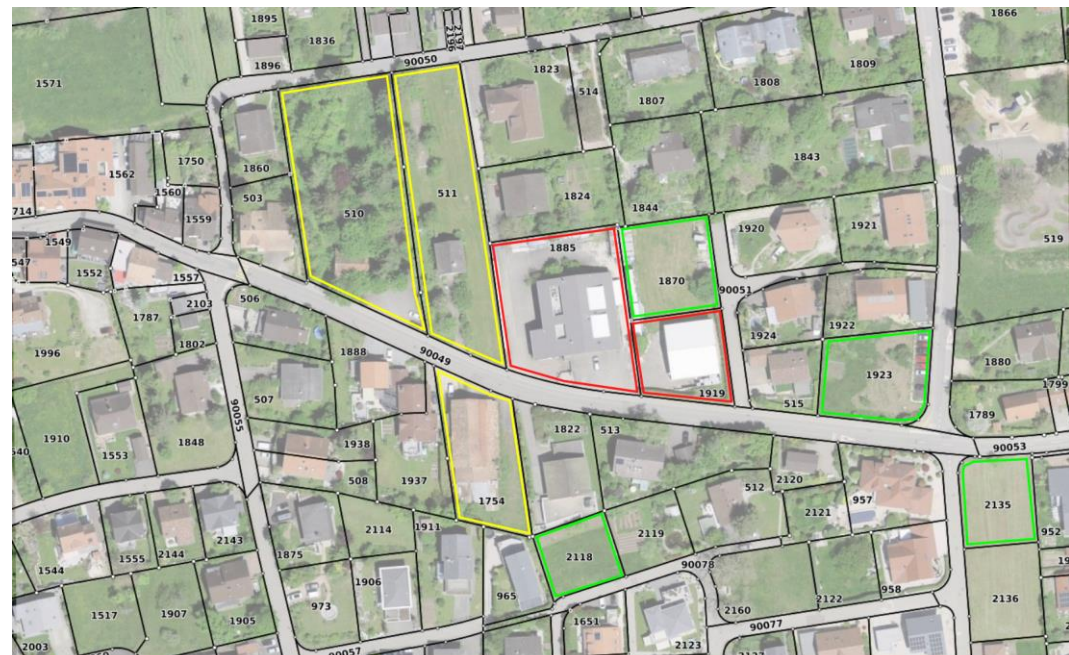
Liestalerstrasse

Verkehrsorientierte Strasse
Vielfalt Gebäude/Nutzungen
Weiterentwicklung Ortskern

Östlich des Ortskerns steigt die Liestalerstrasse relativ steil an. Entlang der Liestalerstrasse sind insbesondere unter den nördlichen Anrainerparzellen grosse Flächen ungenutzt (gelb). Die Aktualität der heutige Gewerbezone (rot: kommunaler Werkhof, ein Betrieb) ist auf ihre Aktualität zu prüfen, auch weil sie vollständig von Wohnzone umgeben ist. Im weiteren Umfeld befinden sich unbebaute Parzellen an der Liestalerstrasse und in der zweiten Bautiefe.

U. a. aufgrund der Strasse und der Hanglage ist die Bebauungsstruktur (Anordnung, Unterhalt) sehr divers. Eine Mischung aus Einfamilienhäuser, ehemaligen Bauernhäuser mit leerstehenden Ökonomiebauten und leerstehende Gewerbebauten mit umgestalteten und nicht unterhaltenen Aussenräume prägen das Bild.

Die Weiterentwicklung dieses Gebiets hat das Potenzial zur Ortskernerweiterung. Alle Parzellen zusammen geben ein Areal für eine ortstypische Überbauung mit attraktiven Aussenräumen und der Möglichkeit der Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren. Voraussetzung ist eine siedlungsorientierte Gestaltung der Liestalerstrasse.



- ungenutzt
- aktuelle Nutzung zu überprüfen
- unbebaut

Siedlungsrand

Einbettung in die Landschaft

Harte und weiche Ränder

Überreste von Obstbaumhainen

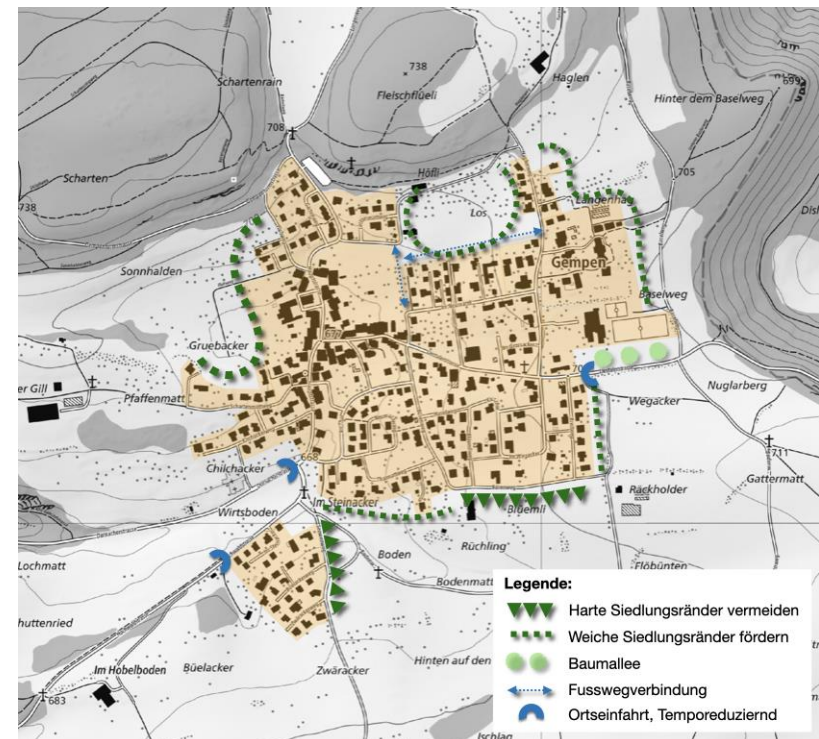
Ortseingänge

Die Wohnquartiere liegen mehrheitlich eingebettet in der Landschaft mit einem direkten Bezug zur jeweiligen Landschaftskammer. Die Gartengestaltungen wirken wie eine Membrane zwischen dem Siedlungs- und dem Landschaftsraum.

An einigen Orten schliesst der Siedlungsraum mit Strassen ab und bildet eine harte Grenze zur Landschaft.

Grundsätzlich sind weiche Ränder mit einer hohen Vielfalt an einheimischen Pflanzen zu bevorzugen und trennende Elemente zu vermeiden. An den harten Rändern könnten Hecken oder kleinere Baugruppen am Wegrand eine Aufwertung bringen.

An den Ortseingängen sind grundsätzlich gestalterische strassenbegleitende Massnahmen mit Entschleunigungswirkung wünschenswert. Am westlichen Ortseingang (von Dornach/Hochwald) ist dies mit der Strassenkreuzung, der Kurve und nachfolgenden optischen Verengung der Kernzone sowie der vorgelagerten Baumbepflanzung beim Parkplatz/Wegkreuz eine entsprechende Wirkung gegeben. Am westlichen Ortseingang (von Nuglar), wo paradoxerweise die Strasse bei der Einfahrt breiter wird, ist dies weniger der Fall (gerade Strasse, wenig begleitende Elemente). Eine strassenbegleitende Baumallee und eventuell ein künstliches Entschleunigungselement (z. B. Horizontalversatz) könnten dies korrigieren.



Potenzialkarte

- 1 Dorfauftakt Ost (Liestalerstrasse)
 - 2 Gemeindehaus, Feuerwehrmagazin
 - 3 Gemeindeparzelle
 - 4 Grosse Baulandreserve
 - 5 Dorfauftakt Nord (Buswendeschlaufe)
 - 6 Stiftung Brüggli
 - 7 Sonnhalde
- Strassenraum:
- Tempo 30 (blau)
 - Begegnung (rot)



Potenziale

Generell

Das Gempner Siedlungsgebiet umfasst verschiedene attraktive Potenziale für die Innenentwicklung:

Offensichtlich sind die in grosser Zahl vorhandenen Baulücken mit attraktiven Proportionen. Dabei kann ortsplanerisch und baulich auf bewährte Muster zurückgegriffen werden oder die Parzellen können gemeinsam beplant werden und so ein grösseres Potential (vgl. S. 39) entfalten.

Darüber hinaus bestehen in und am Rand des Ortskerns verschiedene Umnutzungspotenziale, bei denen innovative, verdichtete Bebauungs- und Wohnformen (wie altersgerechtes und Mehrgenerationenwohnen) ausgebildet werden können. In diesem Zusammenhang ist nicht unwesentlich, dass die Gemeinde als Grundeigentümerin verschiedener strategischer Parzellen die Entwicklung beeinflussen kann.

Die räumliche Festlegung des Campus der Sonnhalde und ergänzende Regulierungen können dem Campus erlauben, sich innerhalb des bestehenden Areals weiterzuentwickeln.

Areale

1. Dorfauftakt Ost/Liestalerstrasse: Verdichtete Entwicklung östlich des Ortskerns auf brachliegenden Parzellen und räumlich obsoleter Gewerbezone
2. Sanierungsbedürftige öffentliche Liegenschaften in der Kernzone, deren Funktionalität nicht mehr gegeben ist und die für neue Zwecke umgenutzt werden können
3. Parzelle im Gemeindeeigentum, die als Pilot für Baulandverflüssigung in Wert gesetzt werden kann
4. Grösste Baulandreserve, die idealerweise mit einem Gesamtbebauungskonzept entwickelt wird
5. Ausbildung eines zeitgemässen Auftakts zum Ortskerns (bei Aufhebung der Buswendeschlaufe)
6. Erneuerung und Erhöhung des altersgerechten Wohnangebots der Stiftung Brüggli in der Kernzone
7. Erneuerung und Weiterentwicklung des Campus Sonnhalde

Strassenraum

Eine Voraussetzung für die Inwertsetzung des Ortskerns und der angrenzenden Räume ist die Aufwertung des Strassenraums für eine siedlungsorientierte Gestaltung. Mit verdichteter Bauweise entlang der Verkehrsachsen muss die Aufenthaltsqualität, die Sicherheit und der Komfort für alle Verkehrsteilnehmenden erhöht werden. Auf der Kantonsstrasse ist ein Tempo 30-Regime und eine Verbesserung für den Fussverkehr anzustreben. Die kommunale Hauptstrasse kann als Begegnungszone eingestuft werden und der Funktion einer Platz-Strasse gerecht werden.

Anhänge

Strategien Siedlungsentwicklung nach Innen
Berechnungen Fassungsvermögen

Erhalten

Substanzerhalt

Herausforderungen:

- Wohnungstypologien
- Dachgestaltung (Öffnungen)
- Energie, Haustechnik
- Parkierung

Bei der Stossrichtung Erhalten soll die bauliche Substanz möglichst unverändert bleiben. Die Herausforderung ist die Anpassung der Substanz, so dass sie gemäss aktuellen Bedürfnissen bewohn- und benutzbar bleibt. Leerstände wären nicht zweckmässig und würden dem Zerfall Vorschub leisten.

Zu den wichtigsten Herausforderungen zählen:

- die Bildung von attraktiven Wohnungsgrundrissen (Raumgrössen, Anzahl Zimmer)
- die Ausschöpfung der Nutzungspotenziale unter den Dächern: wie natürlich beleuchten, ohne die Dachsubstanz zu verändern?
- die Installation moderner Gebäudetechnik und die energetische Trimmung (Isolation)
- in eng bebauten Kernzonen vor der Zeit des Autos die Bereitstellung von Parkplätzen in akzeptabler Distanz



Schema Erhalten



Gutes Beispiel: Umnutzung eh. Uhrenmanufaktur Damas in zu Loftwohnen und Büros/Atelier (Tramelan)



Gutes Beispiel: Umnutzung Bauernhaus, Belichtung 1. Geschoss mit geringer Tiefe von der Giebelseite (Zauggenried)

Erneuern

Strukturerhalt

Anbauten

Neubau mit vergleichbarer Typologie

Baulücken

Die Stossrichtung Erneuern verfolgt die Ergänzung der baulichen Substanz mit Um- und Anbauten, Änderungen und ggf. Neubauten, ohne dass die bestehende Gebäudetypologie und die zugewiesene Nutzung übersteuert werden. Hierbei kann der architektonische Ausdruck und die Epochensprache variieren.

Das Schliessen von Baulücken, insbesondere in Wohnzonen niedriger Geschosshöhe, und die räumliche Erweiterung von Gewerbebetrieben fallen ebenfalls unter diese Stossrichtung.



Schema Erneuern



Beispiel: Erneuerung eines Wohnhauses mit Erhöhung der Nutzfläche (Thun)

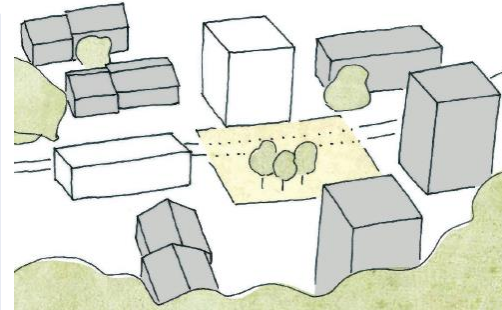


Gutes Beispiel:
Neubau in einer
Kernzone unter
Berücksichtigung der
typischen baulichen
Strukturen
(Geschosshöhe,
Dachform (insb.
Dachneigung) (St.
Pantaleon)

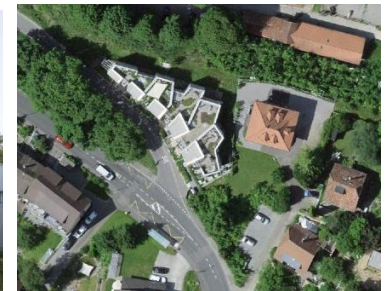
Weiterentwickeln

Bestehende Nutzung
Innovative Form
Synergien
Öffentlicher Raum

Weiterentwickeln: Noch unüberbaute Flächen innerhalb des Siedlungskörpers entwickeln, ggf. mit typologischer Erneuerung



Schema Weiterentwickeln



Gutes Beispiel: Gruppe von 5 2-geschossigen EFH, ohne Parking (Bern Felsenau)

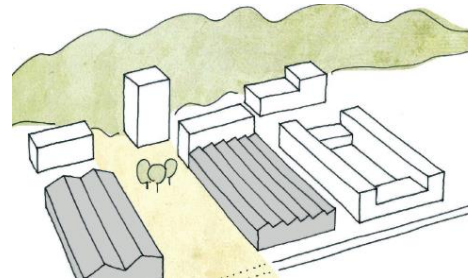
Umstrukturieren

Brache

Neue Zonierung

Die Stossrichtung Umstrukturieren umfasst die Aufgabe von obsoleten Nutzungen und ihre Überführung in neue Entwicklungen. Dies kann sowohl zonenregulatorisch als auch für die bestehende Bausubstanz gelten. Umstrukturierungen geschehen oftmals im Zusammenhang mit der Transformation von ehemaligen Industriearealen. Es kann sich aber auch um die Wandlung von Zonen für öffentliche Bauten und Zwecke handeln, deren Bedarf nicht mehr gegeben ist.

Bei Umstrukturierungen kann der Bestand erhalten oder auch ersetzt werden.



Schema Umstrukturieren



Gutes Beispiel: Transformation alte Mühle in Wohnen mit Erhalt des Müllerhauses (links) und Neubauten (rechts) (Herbligen)

Fassungsvermögen: Ist-Dichte

Bauzonen			E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL	E/ha unbaut SOLL	Bauzonen überbaut		² Bauzonen überbaut (Bauentwicklung)		³ Bauzonen unbaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 2001		2001 bis Juli 2022		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzone	Wohnzone (+ W verdichtet)	W2	33	50	55	14.53	478	2.84	93	2.32	76	0.26	8	19.95	641
	Wohnzone reduziert	W2 R	28	50	55	2.09	59	0.24	7	0.26	7	0.00	0	2.59	72
	Total Wohnzonen					16.62	537	3.08	100	2.59	84	0.26	8	22.55	712
Mischzone	Kernzone	K	72	30	35	2.86	205	0.06	4	0.05	4	0.00	0	2.97	213
	Total Mischzonen					2.86	205	0.06	4	0.05	4	0.00	0	2.97	213
Arbeitszone	Gewerbezone ohne Wohnen	GW	10	15	20	0.30	3	0.00	0	0.09	1	0.00	0	0.39	4
	Total Arbeitszonen					0.30	3	0.00	0	0.09	1	0.00	0	0.39	4
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBa	4	0	0	1.63	6	0.00	0	0.38	1	0.00	0	2.00	7
	Zone für öff. Anlagen	OeA		0	0	0.97	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.97	0
	Sondernutzungszone Sonnhalde	SNS	0			2.00	1	0.26	0	0.00	0	0.00	0	2.27	1
	Freihaltezone	FH		0	0	0.64	0	0.02	0	0.34	0	0.00	0	1.00	0
	Waldrandschutzzone	WS	0	0	0	0.19	0	0.06	0	0.10	0	0.00	0	0.35	0
	Reservezone Wohnen	RW		0	0	3.05	0	0.00	0		0		0	3.05	0
	Reservezone Sondernutzungszone	R SNS	0	0	0	0.14	0	0.00	0		0		0	0.14	0
Total weitere Zonen						8.63	7	0.33	0	0.81	1	0.00	0	9.77	8
Total						28.41	751	3.48	105	3.54	90	0.26	8	35.68	937

856
↓ 80%
↓ 100%

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	80
Fassungsvermögen Total (E)	936
Bevölkerungszahl Total i. + a. Bauzone	991

Einwohnerzahl total Stand 12.06.2021	911
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	55 (53 LW, 2 Wald (Schön matt 12))
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	856
Bevölkerungsziel im Jahr 2040 gem. RLB	1200
kant. Bevölkerungsprognose 2040 mittl. Szenario	1014

¹gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten August 2022)

²gemäss Plan Bauentwicklung, Plan Nr. 22192/20 (Stand Oktober

³gemäss Plan Baulandreserven, Plan Nr. 22192/21 (Stand Septen

Fassungsvermögen: Soll-Dichte ohne Nachverdichtung

Bauzonen mit Einwohnern				E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL	E/ha unbebaut SOLL ²	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung (Bauentwicklung)		*Bauzonen unbebaut (ohne Verfügbarkeit)				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
							bis Juli 2022		2006 bis Juli 2021		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
Wohn- zone	Wohnzone (+ W verdichtet)	W2	33				50	55	ha	E (Ist- Dichte)	ha	E	ha	E (Soll- Dichte)	ha	E (Soll- Dichte)
	Wohnzone reduziert	W2 R	28	50	55	17.37	571			2.32	128	0.26	14	19.95	687	
Total Wohnzonen						2.33	66			0.26	14	0.00	0	2.59	77	
						19.71	637			2.59	142	0.26	14	22.55	765	
Misch- zone	Kernzone*	K	72	30	35	2.92	209			0.05	4	0.00	0	2.97	213	
Total Mischzonen						2.92	209			0.05	4	0.00	0	2.97	213	
Arbeits- zone	Gewerbezone ohne Wohnen	GW	10	15	20	0.30	3			0.09	1	0.00	0	0.39	4	
Total Arbeitszonen						0.30	3			0.09	1	0.00	0	0.39	4	
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBa	4	0	0	1.63	6			0.38	1	0.00	0	2.00	7	
	Zone für öff. Anlagen	OeA	0	0	0	0.97	0			0.00	0	0.00	0	0.97	0	
	Sondernutzungszone Sonnhalde	SNS	0			2.27	1			0.00	0	0.00	0	2.27	1	
	Freihaltezone	FH	0	0	0	0.65	0			0.34	0	0.00	0	1.00	0	
	Waldrandschutzzone	WS	0	0	0	0.25	0			0.10	0	0.00	0	0.35	0	
	Reservezone Wohnen	RW	0	0	0	3.05	0			0.00	0	0.00	0	3.05	0	
	Reservezone Sondernutzungszone	R SNS	0	0	0	0.14	0			0.00	0	0.00	0	0.14	0	
Total weitere Zonen						8.96	7			0.81	1	0.00	0	9.77	8	
Total						31.88	856	0.00	0	3.54	148	0.26	14	35.68	990	

*Kernzone: IST statt SOLL-Dichten verwendet

80%

100%

*Kernzone: IST statt SOLL-Dichten verwendet

80% 100%

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	133	←	118	+	14
Fassungsvermögen Total (E)	989				
Bevölkerungszahl Total i. + a. Bauzone	1044				
Einwohnerzahl total Stand 12.06.2021	911				
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	55	(53 LW, 2 Wald (Schönmat 12))			
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	856				
Bevölkerungsziel im Jahr 2040 gem. RLB	1200				
kant. Bevölkerungsprognose 2040 mittl. Szenario	1014				

¹gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten August 2022)

²gemäss Plan Bauentwicklung, Plan Nr. 22192/20 (Stand Oktober

³gemäss Plan Baulandreserven, Plan Nr. 22192/21 (Stand Septem

Fassungsvermögen: Soll-Dichte mit Nachverdichtung

Bauzonen mit Einwohnern					Bauzonen überbaut		Nachverdichtung (Bautentwicklung)		*Bauzonen unbaut (ohne Verfügbarkeit)				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
					bis Juli 2022		2006 bis Juli 2021		Einzelparzellen		Flächen >2500 m²			
Wohnzone			E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL	ha	E (Ist-Dichte)	ha	E	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E
	Wohnzone (+ W verdichtet)	W2	33	50	17.37	571	17.37	298	2.32	128	0.26	14	19.95	985
	Wohnzone reduziert	W2 R	28	50	2.33	66	2.33	51	0.26	14	0.00	0	2.59	128
Total Wohnzonen					19.71	637	19.71	348	2.59	142	0.26	14	22.55	1113
Mischzone	Kernzone*	K	72	30	2.92	209		0	0.05	2	0.00	0	2.97	211
Total Mischzonen					2.92	209	0.00	0	0.05	2	0.00	0	2.97	211
Arbeitszone	Gewerbezone ohne Wohnen	GW	10	15	0.30	3	0.30	2	0.09	1	0.00	0	0.39	5
Total Arbeitszonen					0.30	3	0.30	2	0.09	1	0.00	0	0.39	5
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	OeBa	4	0	1.63	6	1.63	-6	0.38	1	0.00	0	2.00	1
	Zone für öff. Anlagen	OeA	0	0	0.97	0	0.97	0	0.00	0	0.00	0	0.97	0
	Sondernutzungszone Sonnhalde	SNS	0		2.27	1	2.27	-1	0.00	0	0.00	0	2.27	0
	Freihaltezone	FH	0	0	0.65	0	0.65	0	0.34	0	0.00	0	1.00	0
	Waldrandschutzzone	WS	0	0	0.25	0	0.25	0	0.10	0	0.00	0	0.35	0
	Reservezone Wohnen	RW	0	0	3.05	0	3.05	0	0.00	0	0.00	0	3.05	0
	Reservezone Sondernutzungszone	R SNS	0	0	0.14	0	0.14	0	0.00	0	0.00	0	0.14	0
Total weitere Zonen					8.96	7	8.96	-7	0.81	1	0.00	0	9.77	1
Total					31.88	856	28.97	343	3.54	146	0.26	14	35.68	1331

*Kernzone: IST statt SOLL-Dichten verwendet

30%

80%

100%

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	234	←	103	+	117	+	14
Fassungsvermögen Total (E)	1090						
Bevölkerungszahl Total i. + a. Bauzone	1145						

Einwohnerzahl total Stand 12.06.2021	911
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	55 (53 LW, 2 Wald (Schönmat 12))
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	856
Bevölkerungsziel im Jahr 2040 gem. RLB	1200
kant. Bevölkerungsprognose 2040 mittl. Szenario	1014

¹gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten August 2022)

²gemäss Plan Bautentwicklung, Plan Nr. 22192/20 (Stand Oktober

³gemäss Plan Baulandreserven, Plan Nr. 22192/21 (Stand Septen

Siedlungsanalyse für Ortsplanungsrevision Gempfen
Frühling 2021 / Herbst 2022
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Basel
Projektleitung OPR: Selina Bleuel, Christian Schubarth
Stv. Projektleitung OPR: Janine Eggs
Teilprojektleitung Siedlungsanalyse: Lionel Leuenberger, Christian Schubarth

3. 11. 2022 (Anpassungen 31. 7. 2023, 24. 11. 2023, 22. 04. 2025)